



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 września 2013 r.

Poz. 5637

UCHWAŁA NR XXXII/327/13 RADY GMINY ORNONTOWICE

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice na lata 2013 - 2017

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminy (Dz.U. z 2013r. poz 594) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),

Rada Gminy Ornontowice uchwala :

§ 1. 1. Przyjmuje się o treści poniższej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice na lata 2013 - 2017, który określa podstawowe kierunki działania Gminy Ornontowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ornontowice według stanu na dzień podjęcia uchwały.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ornontowice tworzą lokale znajdujące się w 13 budynkach stanowiących wspólnoty, w których część lokali jest własnością gminy oraz 1 budynek stanowiący własność gminy.

2. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 101 mieszkań o łącznej powierzchni 7.163,66 m², którymi administruje powołana do tego jednostka .

3. Mieszkaniowy zasób tworzy również budynek socjalny oddany do użytku w 2011 roku, który obejmuje 16 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni 419,36 m² oraz 4 mieszkania socjalne w budynku przy ul. Żabik 9,11,13 o powierzchni 87,10 m² .

4. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, a sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego

5. Przewiduje się w latach 2013-2017 postawienie kontenerów mieszkalnych o niskim standardzie.

Wielkość zasobu mieszkaniowego i stan techniczny w poszczególnych latach

Zasób mieszkaniowy	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne	101	86	76	67	65
Lokale socjalne	20	20	20	20	20
Ogółem zasób mieszkaniowy	121	106	96	87	85

Prognoza stanu technicznego lokali

Rok	Dobry	Średni	Zły
2013	X		
2014	X		
2015	X		
2016	X		
2017	X		

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów.**Plan wydatków związanych z remontami w zł.**

Zadanie	2013	2014	2015	2016	2017
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	5.000	3.000	3.000	3.000	4.000

1. Nie przewiduje się w prognozowanych latach przeprowadzenia remontów kapitalnych budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali. W latach 2013 – 2017 przeprowadzone będą tylko bieżące remonty i naprawy wynikłe w trakcie użytkowania i wynikłych zdarzeń losowych.

III. Planowana sprzedaż lokali.

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Ornontowice z wyłączeniem niektórych lokali mieszkalnych i socjalnych, będą sprzedawane na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 2004r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz 903 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz 2063 z późn. zm.).

2. Sprzedaż lokali będzie koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności doprowadzając do 100% wspólnot.

3. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne w drodze bez przetargowej na rzecz najemców, a będące własnością gminy Ornontowice zgodnie z uchwałą Nr XX/185/12 Rady Gminy Ornontowice z dnia 20.06.2012r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy Ornontowice oraz z uchwałą Nr XXI/195/12 Rady Gminy Ornontowice z dnia 29.08.2012r. w sprawie warunków udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży tychże lokali.

4. Zakłada się że, w zasobie pozostaną w większości mieszkania oraz lokale socjalne wynajmowane przez rodziny nie posiadające żadnego dochodu lub o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowania w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

5. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w drodze przetargów lub z bonifikatami

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Przewidywana ilość lokali do sprzedaży	15	10	9	5	5

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje między innymi koszty administrowania, remontów, modernizacji pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

2. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat za dostawę wody, odbiór ścieków i nieczystości.

3. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2013 – 2017, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskane środki na remonty.

5. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w swoim zarządzeniu określając jednocześnie czynniki obniżające i podwyższające tę stawkę.

- 1) Do czynników obniżających stawkę czynszu należą:
 - a) lokal zlokalizowany na parterze i ostatnim piętrze - 0,10 zł/m²
 - b) lokal posiada ślepą kuchnię - 0,20 zł/m²
 - c) lokal w budynkach przy ul. Żabik 9, 11, 13 - 0,20 zł/m²
- 2) Do czynników podwyższających stawkę czynszu należą:
 - a) lokal znajduje się w centrum - I strefa + 0,10 zł/m²
 - b) lokal zlokalizowany od pierwszego do przedostatniego piętra + 0,10 zł/m²
 - c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie + 0,20 zł/m²
 - d) lokal wyposażony w instalację gazową + 0,15 zł/m²
 - e) lokal wyposażony w centralną wodę użytkową + 0,20 zł/m²

6. Wójt może podwyższyć stawkę bazowa raz na rok jednak podstawą wyliczeniową stawki jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego w drodze obwieszczenia.

7. Jeżeli zaś chodzi o ustalanie stawek czynszu za lokale socjalne to zgodnie z art. 23 pkt. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego czynsz za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawki czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy w Ornontowicach administruje powołana jednostka organizacyjna Gminy Ornontowice tj. Zakład Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach.

2. Podstawowe obowiązki :

- 1) w zakresie eksploatacji:
 - a) zawieranie umów najmu;
 - b) rozwiązywanie umów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) prowadzenie spraw związanych z remontami;
 - d) prowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystywania lokali;
 - e) naliczanie czynszu i innych należności wynikających z umów najmu;
 - f) rozkładanie w uzasadnionych przypadkach zaległości czynszowych na raty;
 - g) podejmowanie działań w przypadkach samowolnego zajęcia lokalu;
 - h) dostarczanie na żądanie Urzędu Gminy danych dotyczących stanu technicznego, zasiedlenia i rozliczania.
- 2) w zakresie obsługi technicznej :
 - a) dokonywanie przeglądów budynków, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego;
 - b) dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw w zarządzanych obiektach;
 - c) usuwanie awarii i skutków awarii;
 - d) utrzymywanie w należyтым porządku pomieszczeń i urządzeń wspólnych budynku;
 - e) zapewnienie sprawności wszystkich urządzeń budynku.
- 3) w zakresie spraw finansowych :

- a) prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu lokali oraz koszty związane z eksploatacją budynków;
 - b) realizowanie wszystkich płatności wynikających z funkcji;
 - c) składanie sprawozdań wynikających z zarządzania;
 - d) archiwizacja dokumentów finansowo-księgowych i innych;
 - e) wysyłanie i odbiór faktur;
 - f) rozliczenia z dostawcami mediów oraz inne.
- 4) w zakresie obsługi prawnej:
- a) prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych zaległości czynszowych i innych opłat;
 - b) występowanie o eksmisję.

3. W związku z koniecznością zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy tj. budynkiem socjalnym oddanym do użytku w 2011 roku oraz przewidywanym postawieniem w latach 2016-2017 kontenerów mieszkalnych o niskim standardzie nie planuje się zmian w zakresie zarządzania niniejszymi lokalami.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu Gminy Ornontowice pokrywające wydatki Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy. Aktualnie polityka mieszkaniowa jest silnie deficytową dziedziną działalności. W budżecie Gminy nie ma środków na wykonanie remontów w pełnym zakresie. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służyć mogłaby temu optymalna prywatyzacja zasobu (utworzenie wspólnot) i urealnienie polityki czynszowej. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze z najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty utrzymania budynków i administracji oraz część kosztów koniecznych remontów. Gmina Ornontowice prowadzi politykę finansową w stosunku do wspólnot mieszkaniowych w następujący sposób:

- a) wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- b) wpłaca zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

Przewidywana wysokość wydatków w zł.

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżące eksploatacji	5.000	4.000	3.000	3.000	2.800
Koszty wspólnot	281.000	334.000	330.000	325.000	320.000
Fundusz remontowy wspólnot	73.000	85.000	81.000	76.000	71.000

VII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom przy zastosowaniu bonifikat, a zwolnione lokale przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu.
2. Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności.
3. Ograniczanie sprzedaży lokali w budynkach zasobów, w celu realizacji ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
4. Przekwalifikowanie lokali o najniższym standardzie na pomieszczenia tymczasowe.
5. Prowadzenie wg. potrzeb remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie.
6. Wskazywanie lokali zamiennych na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Oferowanie lokali mieszkalnych i socjalnych w zamian za lokal dotychczas zajmowany w związku z zadłużeniem.

§ 2. Traci moc uchwała Nr LIII/354/06 Rady Gminy Ornontowice z dnia 13.07.2006r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Zientek