



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 lutego 2013 r.

Poz. 1732

UCHWAŁA NR 295/XXIX/2012 RADY GMINY KOSZĘCIN

z dnia 27 grudnia 2012 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin na lata 2013 – 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy Koszęcin uchwala :

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin na lata 2013 – 2017, stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Michał Aniol

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 295/XXIX/2012
Rady Gminy Koszęcin
z dnia 27 grudnia 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin na lata 2013 – 2017

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013 – 2017

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Przewiduje się budowę nowych lokali mieszkalnych z wykorzystaniem gruntów planowanych i przejętych od Agencji Nieruchomości Rolnych Agencja Mienia Niezagospodarowanego w Opolu, w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin w miejscowości Cieszowa.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w łazienkę, wc, instalacje : centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną.

4. Informacje o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych w budynkach oraz stanu technicznego określa tabela nr 1.

5. Gmina Koszęcin w zasobie gminnym nie posiada lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Remonty i modernizacja

§ 2. Z analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania Programu wynika, iż w posiadanym zasobie znacznych nakładów finansowych w celu poprawy stanu technicznego wymagają lokale i budynki położone na terenie Gminy Koszęcin tj. budynki w miejscowości Koszęcin : przy ulicy Powstańców Śl. 3, przy ulicy Szkolnej 4 i 6, przy ulicy Sobieskiego 1 A i 7, przy ulicy Sportowej 1, w miejscowości Wierzbie : przy ulicy Szkolnej 27, w miejscowości Cieszowa przy ulicy Stawowej 4, w miejscowości Strzebiń : przy ulicy Lompy 9. Wymienione obiekty wymagają przeprowadzenia remontu w zakresie termomodernizacji, pokryć dachowych z remontem kominów, elewacji zewnętrznych, wymiany rynien i rur spustowych, wymiany drzwi wejściowych, wymiany stolarki okiennej, montażu lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania, doprowadzania lub wymiany instalacji wodno kanalizacyjnej. Generalnego remontu wymaga budynek w Koszęcinie przy ulicy Powstańców 3, w którym znajduje się pięć lokali mieszkalnych. Plan remontów na lata 2013 – 2017 określa tabela nr 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych każdorazowo określa Uchwała Rady Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2013 – 2017 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków, oraz zapewnią środki na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wójt winien brać pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust.1, czynniki wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu :

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu za 1 m²

- lokale wyposażone w instalacje wodno – kanalizacyjne i zbiorowe co – 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m²

- lokale położone na parterze - 5 %

- lokale bez instalacji wodno – kanalizacyjnej, wc - 20 %.

§ 6. 1. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

2. Stawka bazowa, ulega corocznemu podwyższeniu w danym roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.

4. Obniżki czynszu mogą być udzielone tym najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

5. Kwota obniżki czynszu wynosi :

1) 10% - gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,

2) 5% - gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 7. 1. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu w terminie do dnia 25 – ego każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostarczane media tj. za dostawę zimnej wody, energię elektryczną, odbiór nieczystości stałych i płynnych, dostawę energii cieplnej.

3. Za zapłatę czynszu i opłat opisanych w ust. 2 odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy i znajdującymi się w nich lokalami komunalnymi pozostanie wykonywane przez Gminę Koszęcin.

2. W przypadku budynku będącego współwłasnością Gminy, w których liczba lokali mieszkalnych nie jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez współwłaścicieli nieruchomości w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

3. W przypadku budynków będących współwłasnością Gminy, w których liczba lokali mieszkalnych jest więcej niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności :

- zapewnienie najemcom lokali mieszkalnym warunków mieszkaniowych,

- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013 – 2017.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

1. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty są zobowiązane, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
3. Dofinansowanie z budżetu Gminy.
4. Środki pochodzące z źródeł innych niż wyżej wymienione.

§ 10. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach określa tabela nr 2

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie poprawy wykorzystania i realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych. Sprzedaż lokali wynajętych może odbywać się wyłącznie na rzecz najemców. Pozyskiwane lokale do zasobu mogą być przeznaczone do sprzedaży trybem przetargowym. Jeżeli Gmina pozyska dodatkowe lokale mieszkalne będą one przydzielone w trybie umów najmu.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 295/XXIX/2012
Rady Gminy Koszęcin
z dnia 27 grudnia 2012 r.

Tabela nr 1 Zasób mieszkaniowy Gminy Koszęcin

Lp.	Położenie budynku	Nr lokalu	powierzchnia użytkowa	Media w lokalach	Stan techniczny budynku	Prognoza prac remontowych
1	Koszęcin Ul. Powstańców 3	1 2 3 4 5	42,00 38,00 40,20 45,00 44,90	Energia elektryczna zimna woda w budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji wapienno drewnianej ze stropem drewnianym Stan techniczny dostateczny	Konieczność remontu budynku elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, doprowadzenia instalacji wodociągowej do lokali mieszkalnych, doprowadzenie i wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej, montaż instalacji co
2	Koszęcin Ul. Szkolna 4	1	91,25	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku Przedszkola, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry	Wymiana stolarki okiennej
3	Koszęcin Ul. Szkolna 6	1	74,00	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku Szkoły, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.
4	Koszęcin Ul. Sobieskiego 1 A	9 11	37,40 47,13	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkania w budynku wielorodzinnym, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.
5	Koszęcin Ul. Sobieskiego 7	1	68,44	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku Szkoły, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.
6	Koszęcin Ul. Sportowa 1	1	45,90	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku zaplecza Klubu Sportowego, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dostateczny.	Konieczność remontu budynku elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, remont dachu, wymiana rynien i rur spustowych, remont kominów, wymiana instalacji centralnego ogrzewania
7	Wierzbie Ul. Szkolna 27	1 2	52,57 50,00	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku starej Szkoły, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.

8	Cieszowa Ul. Stawowa 4	1 2	30,50 29,70	Energia elektryczna,	Mieszkania w budynku wielorodzinnym, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dostateczny.	Konieczność remontu budynku elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, remont kominów, doprowadzenie instalacji wodno kanalizacyjnej
9	Strzebiń Ul. Lompy 9	1 2	50,00 50,00	Energia elektryczna, instalacja wodno kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku Szkoły, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 295/XXIX/2012
Rady Gminy Koszęcin
z dnia 27 grudnia 2012 r.

Tabela nr 2 Wydatki związane z utrzymaniem obiektów

Lp	OBIEKT	Rodzaj prac	Termin prowadzenia remontu	Wysokość Nakładów PL
1	Koszęcin Ul. Powstańców 3	Remont budynku - elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, doprowadzenie instalacji wodociągowej do lokali mieszkalnych, doprowadzenie i wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej, montaż instalacji co	2014 – 2016	200.000,00
2	Koszęcin Ul. Szkolna 4	Wymiana stolarki okiennej	2017	25.000,00
3	Koszęcin Ul. Sportowa 1	Remont budynku - elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, remont dachu, wymiana rynien i rur spustowych, remont kominów, wymiana instalacji centralnego ogrzewania	2013	150.000,00
4	Cieszowa Ul. Stawowa 4	Remont budynku - elewacji zewnętrznej, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, remont kominów, doprowadzenie instalacji wodno kanalizacyjnej	2017	100.000,00