



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 21 listopada 2014 r.

Poz. 6067

## **UCHWAŁA NR 244/XXXI/2014 RADY GMINY IRZĄDZE**

z dnia 11 listopada 2014 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w latach 2014-2019**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2013r, poz. 594 z późn. zm.), oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz.150.) **Rada Gminy Irządze uchwala co następuje**

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Irządze w latach 2014-2019” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr 233/XXX/2014 Rady Gminy Irządze z dnia 13 sierpnia 2014r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w latach 2014-2019”.

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Irządze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Irządze

**Tomasz Rodacki**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 244/XXXI/2014

Rady Gminy Irządze z dnia 11 listopada 2014r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA  
LATA 2014-2019.**

**Rozdział 1.**

**ANALIZA AKTUALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WRAZ Z PROGNOZĄ  
DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

**1. wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych**

Mieszkaniowy Zasób Gminy Irządze stanowią lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Irządze.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy przedstawia się następująco:

| L.p. | Lokalizacja lokali                  | Ilość mieszkań | rodzaj lokalu | Pow. uz. m <sup>2</sup> | Stan techniczny budynku | Istniejące instalacje   |
|------|-------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---|
|      | Irządze 125 – budynek Agronomówka   | 2              | komunalny     | 94,00                   | dobry                   | elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna- kan. lok.                      |
|      |                                     | 1              | socjalny      | 27,50                   | dobry                   |   |
|      | Irządze 127–budynek Dom Nauczyciela | 4              | komunalny     | 179,00                  | średni                  | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna- kan. lok. ogrzewanie-pieczę kafłowe  |
|      | Woźniki 30 -budynek Agronomówka     | 2              | komunalny     | 100,00                  | średni                  | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna - kan. lok. ogrzewanie-pieczę kafłowe |
|      | Irządze 128–budynek                 | 2              | komunalny     | 79,60                   | dobry                   | elektryczna, wodociągowa, c.o., kanalizacyjna –kan. lok.                      |
|      | <b>Razem:</b>                       | 11             |               | 480,10                  |                         |   |

W budynku „Agronomówki” w Irządzach 125 znajdują się 2 lokale mieszkalne – komunalne (piętro i parter), 1 lokal socjalny (parter). Budynek wybudowany w latach 60-tych.

Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

Dom Nauczyciela –Irządze 127 posiada dwa lokale na parterze i dwa na piętrze, nie posiada centralnego ogrzewania (pieczę kafłowe), wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Budynek wybudowany w latach 70-tych.

Budynek w Irządzach nr 128 w którym mieści się jeden lokal użytkowy posiada 2 lokale mieszkalne na piętrze. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie. Wybudowany przed 1950 rokiem. W 2006 r., wymiana okien i wykonana termomodernizacji budynku. Obecnie przeznaczony do sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

W Woźnikach znajduje się budynek tzw. Agronomówka o 2 lokalach mieszkalnych (parter i piętro), ogrzewanie piecowe, instalacja wodna i kanalizacyjna. Gmina nie posiada lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

b) Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się: 1 lokal przeznaczony do wynajmu na czas trwania stosunku pracy i emerytur w miejscowości Irządze 127- budynek (Dom Nauczyciela). Umowy najmu zawierane będą przez Wójta Gminy Irządze.

c) przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2019 nie ulegnie zmianie oprócz sprzedaży 2 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku –Irządze 128, przeznaczonym do sprzedaży. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH OBOWIAZYWANIA PROGRAMU

| L.p. | Lokalizacja lokali                  | stan techniczny budynku | rodzaj lokalu | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1    | Irządze 125 –budynek Agronomówka    | dobry                   | komunalny     | bez zmian | bez zmian | bez zmian | remont    | bez zmian | bez zmian |
|      |                                     | dobry                   | socjalny      | bez zmian | bez zmian | bez zmian | remont    | bez zmian | bez zmian |
| 2    | Irządze 127–budynek Dom Nauczyciela | średni                  | komunalny     | bez zmian | remont    | remont    | bez zmian | bez zmian | bez zmian |
| 3    | Woźniki 30 -budynek Agronomówka     | średni                  | komunalny     | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian | remont    | remont    |
| 4    | Irządze 128–budynek                 | dobry                   | komunalny     | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian | bez zmian |

### Rozdział 2

#### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW Z PODZIAŁEM NA LATA.

| LP.   | Oznaczenie budynku           | Określenie potrzeb  | Planowany termin remontu (rok) |
|---|------------------------------|---|--------------------------------|
| 1.  | Woźniki 30- Agronomówka      | Ocieplenie budynku, instalacja centralnego ogrzewania   | 2018-2019                      |
| 2.  | Irządze 127- Dom Nauczyciela | ocieplenie budynku, wymiana okien instalacja, wykonanie centralnego ogrzewania centralnego ogrzewania | 2015-2016                      |
| 4.  | Irządze 125– Agronomówka     | Ocieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej w 1 lokalu  | 2017                           |
| Naprawa i wymiana urządzeń wodno – kanalizacyjnych wewnątrz budynków, malowanie klatek 2014-2019 według potrzeb, naprawa przewodów kominowych 2014-2019 według potrzeb. |                              |   |                                |

### Rozdział 3.

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Obecnie budynek w Irządach-128 jest w trakcie sprzedaży zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r.

### Rozdział 4.

#### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, należne podatki.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku w oparciu o niniejszą uchwałę. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

1) . czynniki podwyższające stawkę bazową:

| Lp. | czynnik                               | %  |
|-----|---------------------------------------|----|
| 1   | lokal wyposażony w instalację co      | 10 |
| 2   | położenie budynku w centrum (Irządze) | 10 |
| 3   | lokal na piętrze                      | 5  |
| 4   | wyposażenie w W.C i łazienkę w lokalu | 5  |

2) . czynniki obniżające stawkę bazową:

| Lp. | czynnik                               | %  |
|-----|---------------------------------------|----|
| 1.  | lokal bez instalacji co               | 10 |
| 2.  | brak instalacji ciepłej wody w lokalu | 10 |
| 3.  | lokal na parterze                     | 5  |
| 4.  | brak W.C i łazienki w lokalu          | 5  |
| 5.  | stan techniczny budynku               | 15 |

3. Wysokość czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego.

4. Czynsz płatny jest na podstawie faktury, w terminie w niej określonym, na wskazane konto bankowe Gminy.

5. Za zwłokę w zapłacie czynszu przysługują odsetki ustawowe.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego za dostawę lub odbiór.

- energii elektrycznej,
- wody,
- centralnego ogrzewania
- ścieków socjalno – bytowych.

na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami tych mediów.

7. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu.

Wysokość obniżek dochodowych przedstawia poniższa tabela:

| Dochód w gospodarstwie jednoosobowym      | Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym | Obniżka w % |
|---|---|-------------|
| 1   | 2   | 3           |
| Do 125% najniższej emerytury              | Do 85% najniższej emerytury                         | 60%         |
| Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury | Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury            | 40%         |
| Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury | Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury           | 20%         |

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, naliczonego przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

**Rozdział 5.****ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Zarządzaniem zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników administracji Urzędu Gminy.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wójt Gminy w wykonywaniu czynności określonych w ust.1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- b) podejmowania czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

Nie przewiduje się, że w latach objętych niniejszym programem może dojść do zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na rzecz innych zarządców.

**Rozdział 6.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na kolejne lata, pochodzące między innymi z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,
- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) dotacje z budżetu państwa,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych gminy uwarunkowane będą wielkością wniesionych przez lokatorów opłat czynszowych.

3. Przewidywane wydatki w latach 2014-2019 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji.

| Rodzaj wydatków<br>(w tys. złotych)           | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                  | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,50 | 5,50 | 5,50 |
| Koszty remontów lokali i budynków -szacunkowo | 2,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |

**Rozdział 7.****POLITYKA W ZAKRESIE POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM.**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 
- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
  - b) weryfikację umów i wypowiedanie ich Najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
  - d) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów,

2. Remonty, o których mowa w rozdziale 2, realizowane będą w sposób nie wymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Irządze.