



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 lutego 2014 r.

Poz. 802

UCHWAŁA NR XXVII/258/2014 RADY GMINY WĘGIERSKA GÓRKA

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2014-2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Węgierska Górka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Węgierska Górka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zofia Barcik

*Załącznik do Uchwały Nr XXVII/258/2014
Rady Gminy Węgierska Górka
z dnia 30 stycznia 2014r.*

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgierska Górka na lata 2014-2018

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w art. 21 ust. 1 pkt 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Program ten ma na celu wsparcie w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącymi zasobami mieszkaniowymi Gminy. Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program opracowany jest na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- I.** Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkość, prognozę dotyczącą jego wielkości i stanu technicznego w poszczególnych latach.
- II.** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III.** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII.** Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne.
- VIII.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkość, prognozę dotyczącą jego wielkości i stanu technicznego w poszczególnych latach.

1. Wielkość i opis istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminny obejmuje 25 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 1043,38 m² stanowiące własność Gminy Węgierska Górka, w tym :

- a) 13 lokali komunalnych o łącznej pow. 582,68 m²,
- b) 12 lokali socjalnych o łącznej pow. 460,70 m².

Większość mieszkań wynajmowana jest osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej z uwagi na niskie dochody, brak pracy lub liczne potomstwo. Tak więc główną funkcją mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych z podziałem na lokale komunalne i socjalne wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka przedstawia Tabela Nr 1 i Nr 2.

Tabela Nr 1. Wykaz lokali komunalnych.

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa [m ²]
1.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 1	2	93,94
2.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 2	2	77,30
3.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 4	2	89,01
4.	Węgierska Górka	Oś. XX lecia II RP bl. 5	1	48,56
5.	Węgierska Górka	Ul. Wyzwolenia 5	4	183,70
6.	Cisiec	Ul. Cisowa 49	1	22,00
7.	Cięcina	Ul. Jana Pawła II 51	1	68,17
RAZEM :			13	582,68

Tabela Nr 2. Wykaz lokali socjalnych.

Lp.	Miejscowość	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytk. [m ²]
1.	Węgierska Górka	Ul. Przemysłowa 7	11	403,20
2.	Węgierska Górka	Ul. Nad Solą 5	1	57,50
RAZEM :			12	460,70

Budynki z lokalami komunalnymi są w średnim stanie technicznym, natomiast z lokalami socjalnymi w stanie zadowalającym. W okresie obowiązywania planu ze względu na brak środków na prowadzenie inwestycji nie planuje się budowy nowych obiektów mieszkaniowych, natomiast zakłada się pozyskanie 3 lokali tymczasowych.

Tabela Nr 3. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych w latach 2014-2018.

Lata	2014	2015	2016	2017	2018
Lokale komunalne	13	12	11	11	11
Lokale socjalne	12	12	12	12	12
Lokale tymczasowe	0	0	3	3	3
Razem:	25	24	26	26	26

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków z podziałem na kolejne lata.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Węgierska Górka przedstawia się bardzo różnie z uwagi na wartość użytkową mieszkań. W najlepszym stanie są lokale komunalne, które posiadają najwyższą wartość na którą wpływa wyposażenie w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizację. Najniższą wartość użytkową posiadają lokale w budynkach socjalnych w Węgierskiej Górze przy ul. Przemysłowej 7 i przy ul. Nad Sołą 5. Wyposażone są one w wodociąg i kanalizację, jeden lokal podłączony jest do ciepłociągu, a w pozostałych brak jest centralnego ogrzewania. Z powodu ograniczonych środków finansowych wykonuje się w nich tylko niezbędne remonty. W latach 2014-2018 przewiduje się jedynie bieżące naprawy oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich mieszkańców. Pomimo bieżących remontów lokale socjalne są dewastowane przez samych najemców.

Plan remontów i modernizacji budynków w poszczególnych latach:

Gmina jest współwłaścicielem 4 budynków na Oś. XX lecia II RP, gdzie znajduje się 7 mieszkań należących do gminy. Wszelkie remonty w tych budynkach pokrywane są z funduszu remontowego oraz kredytów pozyskanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Na dzień dzisiejszy wszystkie 4 bloki mają odnowione i ocieplone elewacje, wymienioną stolarkę zewnętrzną, podłączenie do sieci ciepłowniczej oraz wodno-kanalizacyjnej. Dlatego też w okresie obowiązywania planu Wspólnoty Mieszkaniowe będą wydatkować środki głównie na bieżące remonty i eksploatację m.in. malowanie klatek schodowych, remont kominów, wymianę drzwi, ocieplenie dachu.

W pozostałych lokalach budynkach, których gmina jest wyłącznym właścicielem planuje się wykonać następujące prace remontowe:

- a) rok 2014 :
 - malowanie korytarza i klatki schodowej – ul. Wyzwolenia w Węg. Górze,
 - remont mieszkania – ul. Wyzwolenia w Węg. Górze,
 - remont rynien i rur spustowych – ul. Przemysłowa,
 - remont mieszkania – ul. Przemysłowa,
- b) rok 2015 :
 - kapitalny remont pomieszczeń w przyziemiu – ul. Wyzwolenia w Węg. Górze,
 - remont oświetlenia – ul. Przemysłowa w Węg. Górze,
 - remont wentylacji przewodów kominowych – ul. Nad Sołą w Węg. Górze,
- c) rok 2016 :
 - odgrzybianie, remont i malowanie łazienek – ul. Przemysłowa w Węg. Górze,
 - wymiana drzwi wejściowych – ul. Nad Sołą w Węg. Górze,
 - uzupełnienie tynków zewnętrznych – ul. Jana Pawła II w Węg. Górze,
- d) rok 2017 :
 - remont koron kominowych – ul. Przemysłowa w Węg. Górze,

- remont koron kominowych z poprawą obróbek blacharskich – ul. Nad Sołą 5 w Węg. Górcie
- malowanie mieszkania – ul. Cisowa w Ciścu,
- remont przewodów dymowych i wentylacyjnych – ul. Jana Pawła II w Cięcinie
-

e) rok 2018 :

- malowanie dachu i uzupełnienie obróbki blacharskiej – ul. Jana Pawła II w Cięcinie,
- zmiana pokrycia dachu z elementami konstrukcji dachowej - ul. Jana Pawła II w Cięcinie,
- przebudowa instalacji elektrycznej na starej części budynku – ul. Wyzwolenia w Węg. Górcie,
- przyłączenie 1 mieszkania do sieci ciepłowniczej – ul. Przemysłowa w Węg. Górcie.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania planu gmina przewiduje sprzedaż 2 mieszkań komunalnych na Os. XX lecia II RP w Węgierskiej Górcie na rzecz dotychczasowych najemców zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Węgierska Górka Nr IV/27/2003 z dnia 11.02.2003r. w sprawie sprzedaży nieruchomości – samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Węgierska Górka.

Tabela Nr 1. Ilość sprzedanych lokali w rozbiciu na poszczególne lata.

Lata	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana sprzedaż	0	1	1	0	0

IV. Zasady polityki czynszowej.

Zasób mieszkaniowy Gminy Węgierska Górka to lokale komunalne i socjalne, za które obowiązują różne stawki czynszu zgodnie z ustawą 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.).

Wójt jako organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego ustala wysokość czynszu nie częściej niż raz w roku.

Wyłączone są z tytułu tej opłaty koszty niezależne od właściciela, związane z eksploatacją mieszkania przez najemców m.in. opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Zasady polityki czynszowej reguluje Zarządzenie Wójta Gminy Węgierska Górka Nr 17/2012 z dnia 21 marca 2012r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Węgierska Górka.

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zmianie ulegnie stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych, co doprowadzi do uzyskania realnych kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgierska Górka ustala Wójt Gminy na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu.

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 30%
- lokal przeznaczony do rozbiórki – 30%
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 20%
- lokal - mieszkanie wspólne - 20%

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- wyposażenie lokalu w łazienkę – 30%
- wyposażenie lokalu w WC - 30%
- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - 30%
- wyposażenie lokalu w instalację gazową – 30%
- wyposażenie lokalu w łazienkę i wc znajdujące się w jednym pomieszczeniu – 45 %

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.

Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy Węgierska Górka prowadzi Podinspektor ds. gospodarki gruntami i mieniem komunalnym.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega m.in. na utrzymaniu stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie jego użytkowania, prowadzeniu gospodarki lokalami, kształtowania wysokości czynszów i polityki mieszkaniowej. Wiąże się także z podejmowaniem decyzji, czynności prawnych i procesowych m.in. zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, przeprowadzaniu eksmisji, egzekwowaniu należności z tytułu najmu tj. wysyłanie wezwań do zapłaty, rozkładanie spłaty na raty, odraczanie terminu zapłaty i in. porozumień.

Zakres obowiązków zarówno wynajmującego jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu Cywilnego.

Szczegółowe zasady zarządzania lokalami i budynkami określa uchwała Nr XXV/266/2005r. Rady Gminy Węgierska Górka z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali komunalnych i socjalnych Gminy Węgierska Górka.

Powyższa uchwała szczegółowo określa :

- kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokali socjalnych,
- zamianę lokali mieszkalnych,

- zasady najmu lokalu opuszczonego przez najemcę na skutek śmierci lub z innych przyczyn,
- najem lokalu o pow. użytkowej powyżej 80 m²,
- tryb rozporządzania, załatwiania oraz opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych,

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszcza się zmianę zasad wynajmowania lokali objętych uchwałą Nr XXV/266/2005r.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Węgierska Górką w latach 2014-2018 są przede wszystkim dochody własne gminy pozyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych i handlowych, dzierżawy gruntów oraz reklam. Wpływy te w pełni zaspokajają potrzeby kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela Nr 1. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali komunalnych z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i awarii w latach 2014-2018.

Lp.	Rodzaje kosztów / wydatków	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	Kwota wydatków [zł]				
		2000,00	2000,00	2200,00	2200,00	2400,00
a.)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	5200,00	5500,00	5700,00	5700,00	5900,00
2.	Koszty bieżących remontów i awarii	12000,00	15000,00	8000,00	10000,00	20000,00
a.)	Wydatki na fundusz remontowy	5500,00	5700,00	5700,00	5700,00	5900,00
Razem :		24700,00	28200,00	21600,00	23600,00	34200,00

Tabela Nr 2. Wykaz prognozowanych kosztów utrzymania lokali socjalnych z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i awarii w latach 2014-2018.

Lp.	Rodzaje kosztów / wydatków	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	Kwota wydatków [zł]				
		2000,00	2000,00	2200,00	2200,00	2500,00

2.	Koszty bieżących remontów i awarii	3000,00	2500,00	2500,00	2500,00	2500,00
Razem :		5000,00	4500,00	4700,00	4700,00	5000,00

Tabela Nr 3. Wykaz prognozowanych wydatków inwestycyjnych w latach 2014-2018.

Lp.	Rodzaj inwestycji	Lata				
		2014	2015	2016	2017	2018
		Kwota wydatków [zł]				
1.	Pozyskanie pomieszczeń tymczasowych	0	5000,00	5000,00	0	0
RAZEM :		0	5000,00	5000,00	0	0

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymaga pełnej informacji o stanie technicznym budynków, lokali mieszkalnych, ich wyposażeniu oraz o osobach zamieszkujących w lokalach należących do gminy. Bardzo ważne jest także dostosowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy, a w razie potrzeby pomoc w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych, które pomogą uniknąć zadłużenia. Ze względu na rosnącą ilość wniosków o przydział mieszkań oraz wyroków sądowych uprawniających do lokalu socjalnego dopuszcza się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

Ponadto przewiduje się pozyskanie 3 lokali tymczasowych.

IX. Przepisy końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w programie obowiązuje ustawa z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).