



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 26 sierpnia 2019 r.

Poz. 5675

UCHWAŁA NR X/130/19 RADY GMINY JASIENICA

z dnia 20 sierpnia 2019 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.)

Rada Gminy Jasienica uchwala, co następuje:

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Machalica

Załącznik do uchwały Nr X/130/19

Rady Gminy Jasienica

z dnia 20 sierpnia 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasienica w latach 2019-2023****Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. tworzy 47 lokali mieszkalnych znajdujących się w 12 budynkach, stanowiących własność Gminy Jasienica. Część budynków posiada wyłącznie funkcję mieszkalną, a część funkcję użytkowo-mieszkalną. Spośród 47 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasienica 4 znajdują się w budynkach użytkowo- mieszkalnych, a 43 znajdują się w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1799,53 m².

Zasób mieszkaniowy Gminy Jasienica:

Tabela nr 1.

| Adres budynku | Stan prawny budynku | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia lokali |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| Międzyrzecze Górne 98 | własność | 6 | 144,20 m ² |
| Rudzica 92 | własność | 3 | 136,60 m ² |
| Rudzica 158 | własność | 8 | 275,80 m ² |
| Landek 29 | własność | 5 | 146,70 m ² |
| Mazańcowice 347 | własność | 1 | 69,50 m ² |
| Mazańcowice 360 | własność | 1 | 52,00 m ² |
| Rudzica 2 | własność | 4 | 182,00 m ² |
| Rudzica 42 | własność | 4 | 163,40 m ² |
| Rudzica 218 | własność | 4 | 154,20 m ² |
| Rudzica 350 | własność | 1 | 65,00 m ² |
| Wieszczęta 77 | własność | 4 | 174,30 m ² |
| Jasienica 250 | własność | 6 | 235,83 m ² |

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny lokali został określony na podstawie wieku budynków, stanu technicznego i wyposażenia lokali oraz budynków, a także stopnia ich zużycia. Dane pochodzą z protokołów okresowych przeglądów kontroli stanu technicznego budynków.

Opis stanu technicznego z podziałem na poszczególne budynki opisuje poniższa tabela:

Tabela nr 2.

| Lp | Adres budynku | Stan prawny budynku | Ilość lokali mieszkalnych | Stan techniczny |
|----|-----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|
| 1. | Międzyrzecze Górne 98 | własność | 6 | średni |
| 2. | Rudzica 92 | własność | 3 | średni |
| 3. | Rudzica 158 | własność | 8 | zły |

| | | | | |
|-----|-----------------|----------|---|--------|
| 4. | Landek 29 | własność | 5 | dobry |
| 5. | Mazańcowice 347 | własność | 1 | dobry |
| 6. | Mazańcowice 360 | własność | 1 | dobry |
| 7. | Rudzica 2 | własność | 4 | średni |
| 8. | Rudzica 42 | własność | 4 | średni |
| 9. | Rudzica 218 | własność | 4 | średni |
| 10. | Rudzica 350 | własność | 1 | dobry |
| 11. | Wieszczęta 77 | własność | 4 | średni |
| 12. | Jasienica 250 | własność | 6 | średni |

Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

Stan techniczny dobry - budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą, możliwe naprawy bieżące.

Stan techniczny średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Stan techniczny zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3.

| Adres budynku | Ilość lokali mieszkalnych | Stan techniczny 2019 | Stan techniczny 2020 | Stan techniczny 2021 | Stan techniczny 2022 | Stan techniczny 2023 |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| Międzyrzecze Górne 98 | 6 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Rudzica 92 | 3 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Rudzica 158 | 8 | zły | zły | zły | średni | średni |
| Landek 29 | 5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Mazańcowice 347 | 1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Mazańcowice 360 | 1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Rudzica 2 | 4 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Rudzica 42 | 4 | zły | zły | zły | średni | średni |
| Rudzica 218 | 4 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Rudzica 350 | 1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Wieszczęta 77 | 4 | dobry | dobry | dobry, planowana sprzedaż lokali w 2021 r. | ----- | ----- |
| Jasienica 250 | 6 | średni | średni | średni | średni | średni |

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4.

| Rok | Ilość lokali mieszkalnych |
|------|---------------------------|
| 2019 | 47 |
| 2020 | 47 |
| 2021 | 43 |
| 2022 | 43 |
| 2023 | 43 |

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2019-2023

Podstawowym założeniem gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest dążenie do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Priorytetami przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia jak również prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W dalszej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków.

Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Pierwszeństwo mają prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów. Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do przeznaczenia na ten cel. Bieżące prace remontowe i modernizacyjnej są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata 2019-2023* przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5.

| Rodzaj prac w tys. zł | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------|---------|--------|--------|--------|
| Remont dachu; wymiana lub malowanie pokrycia | - | 140 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Remont kominów | 5 000 | 40 000 | 10 000 | 20 000 | - |
| Remont elewacji | - | 50 000 | 50 000 | 90 000 | 90 000 |
| Wymiana, remont stolarki okiennej i drzwiowej | - | 15 000 | 10 000 | 20 000 | 20 000 |

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Remont balkonów, schodów zewnętrznych | - | 20 000 | 20 000 | 20 000 | - |
| Wykonanie odwodnienia liniowe, drenaż opaskowy, izolacje przeciwwilgociowe | - | 40 000 | 25 000 | 25 000 | - |
| Wymiana kotła gazowego | 25 000 | - | - | - | - |
| Instalacja elektryczna | 12 000 | - | 15 000 | - | - |
| Instalacja piorunochronna | 20 000 | - | - | - | 15 000 |
| Instalacje wodno- kanalizacyjne z osadnikiem | 40 000 | - | - | 40 000 | - |

Uwaga: podane kwoty są wartościami szacunkowymi, roboty prowadzone będą w oparciu o kosztorysy inwestorskie i przedmiar robót.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

W roku 2021r. przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych i przewidywana sprzedaż obejmie lokale znajdujące się w jednym budynku mieszkalnym dotyczy budynku nr 77 w Wieszczałach.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości, nie dotyczy to najmu socjalnego lokalu. W chwili obecnej bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne wynosi 3,25 zł/m². Przychody uzyskiwane z czynszów są niewystarczające na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. W związku z tym planuje się stopniowe podwyższanie stawki bazowej czynszu do poziomu umożliwiającego wykorzystanie przychodów z czynszów, jako głównego źródła finansowania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jasienica. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.

Zestawienie czynników podwyższających i obniżających wartość stawki czynszu w danym lokalu:

Tabela nr 6.

| L.p | Czynniki | Podwyższające (+) | Obniżające (-) |
|-----|---|-------------------|----------------|
| | | % stawki bazowej | |
| 1. | Łazienka w lokalu mieszkalnym | 5 | 5 |
| 2. | WC w lokalu mieszkalnym | 5 | 5 |
| 3. | Wydzielona kuchnia w lokalu mieszkalnym | 5 | 5 |

| | | | |
|-----|---|----|----|
| 4. | Położenie budynku w centrum (szkoła w tej samej miejscowości, zakład opieki zdrowotnej) | 5 | 5 |
| 5. | Stan techniczny budynku dobry | 5 | - |
| 6. | Stan techniczny budynku zły | - | 5 |
| 7. | Położenie lokalu w budynku lokalu na parterze | 5 | - |
| 8. | Położenie lokalu na piętrze | 3 | - |
| 9. | Położenie lokalu na poddaszu | - | 5 |
| 10. | Brak kanalizacji sanitarnej w budynku | - | 10 |
| 11. | Brak bieżącej wody w budynku | - | 10 |
| 12. | Instalacja elektryczna po remoncie | 10 | - |

Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem, że stawka czynszu za 1 m² nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego mieszkaniowym zasobie gminnym. Czynniki podwyższających i obniżających nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

W stosunku do najemców o niskich dochodach na wniosek najemcy mogą być stosowane okresowe obniżki stawki czynszu.

Wysokość obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7.

| Dochód w gospodarstwie jednoosobowym | Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym | Obniżka czynszu |
|---|---|-----------------|
| Do 125% najniższej emerytury | Do 75% najniższej emerytury | 30% |
| Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury | Powyżej 75% do 100% najniższej emerytury | 20% |

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2023

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jasienica. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali,
2. wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
3. prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
4. planowanie i realizację remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023**

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2019-2023 będą:

1. przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
2. przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
3. przychody z tytułu czynszu najmu garaży,
4. przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
5. środki własne Gminy.

Rozdział 7.**Wysokość kosztów w latach 2019-2023 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, a także wydatki inwestycyjne**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i konserwacji. Zostały one oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.

Przewiduje się, że w latach 2019-2023 koszty bieżącej eksploatacji wyniosą ok. 225.000 zł. Zakłada się, że w latach 2019-2023 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów i modernizacji będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów. W dalszym ciągu nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Jasienica.

Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 8.

| Lp. | Treść | Plan na 2019 r. | Plan na 2020 r. | Plan na 2021 r. | Plan na 2022 r. | Plan na 2023 r. |
|-----|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. | Bieżąca eksploatacja | 43,000 zł | 44,000 zł | 45,000 zł | 46,000 zł | 47,000 zł |
| 2. | Koszty remontów i modernizacji | 102.000,00 zł. | 305.000,00 zł | 200.000,00 zł | 285.000,00 zł | 195.00,00 zł |
| 3. | Wydatki inwestycyjne * | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| 4. | Koszty zarządu nieruchomościami | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |

* Wydatki inwestycyjne będą planowane w miarę możliwości finansowych Gminy, wówczas Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2023 będzie na bieżąco zmieniany i dostosowywany do aktualnych możliwości finansowych.

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do skuteczniejszego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione. Ponadto Gmina będzie podejmowała kroki w zakresie bieżącej i skutecznej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym przeprowadzanie remontów budynków będzie obejmować części wspólne budynków i będą one przeprowadzane bez konieczności wyprowadzania lokatorów do lokali zamiennych. Natomiast ewentualne prace remontowe w lokalach będą prowadzone z okresowym

wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania, a w razie braku takiej możliwości dopuszcza się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.