



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 maja 2019 r.

Poz. 3748

UCHWAŁA NR 103/X/2019 RADY GMINY KOSZĘCIN

z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin na lata 2019–2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy Koszęcin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin na lata 2019–2024, stanowiący załącznik do niniejszej 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 i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Gminy i w sołectwach.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Anioł

Załącznik do uchwały Nr 103/X/2019
Rady Gminy Koszęcin
z dnia 9 maja 2019 r.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2019–2024

§ 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 Krajowy Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Opolu, w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Koszęcin 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 określa załącznik nr 1 do niniejszego Programu.

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 w miejscowości Koszęcin: przy ulicy Powstańców Śl. 3, przy ulicy Szkolnej 4 i 6, przy ulicy Sobieskiego 1A i 7, przy ulicy Sportowej 1, w miejscowości Wierzbie: przy ulicy Szkolnej 27, w miejscowości Strzebiń: przy ulicy Lompy 9, w miejscowości Rusinowice, ul. Polna 3. Wymienione obiekty wymagają przeprowadzenia remontu w zakresie: pokryć dachowych z remontem kominów, wymiany rynien i rur spustowych, wymiany drzwi wejściowych, wymiany stolarki okiennej, montażu i 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 2019–2024 określa załącznik nr 1 do niniejszego Programu. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wymaga każdorazowo zgody 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 2019–2024 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 Gminy ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wójt Gminy 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. 1. 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 c.o. – 10%,

2) czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m²:

a) lokale położone na parterze - 5%,

b) 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 Gminy 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 końca 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 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:

1) zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych warunków mieszkaniowych,

2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

4) 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 2019–2024.

Rozdział 6.

Źródła finansowanie 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 załącznik nr 2 do Programu.

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 1

**do Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin
na lata 2019-2024**

Zasób mieszkaniowy Gminy Koszęcin

Lp.	Położenie budynku	Nr lokalu	Pow. 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, doprowadzona instalacja kanalizacji sanitarnej do budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji wapienno drewnianej ze stropem drewnianym Stan techniczny dostateczny	Konieczność remontu budynku, klatki, wymiana drzwi wejściowych, stolarki okiennej, doprowadzenia instalacji wodociągowej do lokali mieszkalnych, doprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej do lokali, montaż instalacji c.o.
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 klatki schodowej, wymiana drzwi wejściowych, 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	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
9	Rusinowice ul. Polna 3	1	82,52	Energia elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku dworca kolejowego, konstrukcja murowano żelbetowa. Stan techniczny dobry	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych

Załącznik Nr 2

**do Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koszęcin
na lata 2019-2024****Wydatki związane z utrzymaniem obiektów**

L.p.	OBIEKT	Rodzaj prac	Termin prowadzenia remontu	Wysokość nakładów w zł
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 centralnego ogrzewania	2019–2024	200.000,00
2.	Koszęcin ul. Szkolna 4	Wymiana stolarki okiennej	2019–2024	30.000,00
3.	Koszęcin ul. Sportowa 1	Remont budynku - klatki, wymiana drzwi wejściowych, wymiana instalacji centralnego ogrzewania	2019–2024	50.000,00