



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 kwietnia 2017 r.

Poz. 2232

UCHWAŁA NR XXVII/224/2017 RADY GMINY W ISTEBNIEJ

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata 2017 - 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1, art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Istebna uchwala, co następuje: Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Powołana na wstępie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) zwana jest dalej Ustawą.

2. Gmina Istebna zwana jest dalej Gminą.

3. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale będące własnością Gminy.

5. Pozostałe skróty zawarte w uchwale oznaczają:

- p.u. - powierzchnia użytkowa;
- c.o. - centralne ogrzewanie.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Określa się istniejący na dzień 01 stycznia 2017 r. mieszkaniowy zasób Gminy o wielkości 36 lokali mieszkalnych, w tym brak lokali socjalnych.

2. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych Gminy.

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości i zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Istebna na dzień 01 stycznia 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Liczba
1.	Liczba budynków w których znajdują się mieszkania ogółem	szt.	8
2.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	szt.	36

3.	Powierzchnia użytkowa lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	m ²	1645,04
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	os.	97
5.	Średnia p u. lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	m ²	45,70

Prognoza dotycząca wielkości i zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata 2017 – 2021.

Lata	Lokale socjalne (w szt.)	Pozostałe lokale mieszkalne (w szt.)
2017	0	36
2018	0	36
2019	0	36
2020	2	37
2021	2	37

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01 stycznia 2017 r.

Lp.	Adres Budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali	Kanalizacja, c.o., instalacja elektryczna	Opis budynku	Stan techniczny
1.	Istebna 751 (Agronomówk)	194,30	4	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dobry
2.	Istebna 732 (dawny posterunek policji)	209,25	5	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachowe wykonane z blachy trapezowej	dostateczny
3.	Istebna 1000 (budynek Urzędu Gminy)	41,00	1	Tak	Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dobry
4.	Istebna 859 (dawne przedszkole)	432,57	10	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dobry
5.	Jaworzynka 400 (Szkoła na Zapasiekach)	193,29	5	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy płaskiej na deskowaniu	dobry
6.	Jaworzynka 641 (Ośrodek Zdrowia)	219,47	5	Tak	Budynek murowany, pokrycie dachu wykonane z blachy	dobry
7.	Jaworzynka 692 (Pawilon Handlowy)	167,71	3	Tak	Budynek murowany, pokrycie dachu wykonane z blachy	dostateczny
8.	Koniaków 668 (Ośrodek Zdrowia)	187,45	3	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z użytkowym poddaszem, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dobry

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 1 stycznia 2017 r.

Zły	Dostateczny	Dobry	Bardzo dobry
0%	25%	75%	0%

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021.

Lp.	Adres Budynku	Rok	Powierzchnia użytkowa w m2	Liczba lokali		Stan techniczny
				mieszkalnych	socjalnych	
1.	Istebna 751 (Agronomówka)	2017	194,30	4	brak	dobry
		2018		4	brak	dobry
		2019		4	brak	dobry
		2020		4	brak	dobry
		2021		4	brak	dobry
2.	Istebna 732 (dawny posterunek policji)	2017	209,25	5	brak	dostateczny
		2018		5	brak	dostateczny
		2019		5	brak	dostateczny
		2020		5	brak	dobry
		2021		5	brak	dobry
3.	Istebna 1000 (budynek Urzędu Gminy)	2017	41,00	1	brak	dobry
		2018		1	brak	dobry
		2019		1	brak	dobry
		2020		1	brak	dobry
		2021		1	brak	dobry
4.	Istebna 859 (dawne przedszkole)	2017	432,57	10	brak	dobry
		2018		10	brak	dobry
		2019		10	brak	dobry
		2020		10	brak	dobry
		2021		10	brak	dobry
5.	Jaworzynka 400 (Szkoła na Zapasiekach)	2017	193,29	5	brak	dobry
		2018		5	brak	dobry
		2019		5	brak	dobry
		2020		5	brak	dobry
		2021		5	brak	dobry
6.	Jaworzynka 641 (Ośrodek Zdrowia)	2017	219,47	5	brak	dobry
		2018		5	brak	dobry
		2019		5	brak	dobry
		2020		5	brak	dobry
		2021		5	brak	dobry
7.	Jaworzynka 692 (Pawilon Handlowy)	2017	167,71	3	brak	dostateczny
		2018		3	brak	dostateczny
		2019		3	brak	dostateczny
		2020		4	2	dobry
		2021		4	2	dobry
8.	Koniaków 668 (Ośrodek Zdrowia)	2017	187,45	3	brak	dobry
		2018		3	brak	dobry
		2019		3	brak	dobry
		2020		3	brak	dobry
		2021		3	brak	dobry

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021.

Lata / Stan techniczny	2017	2018	2019	2020	2021
Zły	0%	0%	0%	0%	0%
Dostateczny	25%	25%	25%	0%	0%
Dobry	75%	75%	75%	100%	100%
Bardzo dobry	0%	0%	0%	0%	0%

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby wykonania bieżących i kapitalnych remontów oraz modernizacji.

2. Budynki i lokale wymagają remontów i modernizacji ze względu na ich wiek ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynków,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe,
- zakonserwowane obróbki blacharskie i szczelne pokrycia dachowe;

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Szacuje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do stanu należytego wymagają okresu 5 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2017-2021 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów i modernizacji w latach 2017-2021 wraz z podziałem na lokale mieszkalne oraz socjalne

Lp.	Adres Budynku	Rok	Pow. użytkowa w m2	Plan remontów i modernizacji	
				Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych
1.	Istebna 751 (Agronomówk)	2017	194,30	Bieżące utrzymanie*	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie, wymiana pokrycia dachu wraz z pionem kanalizacyjnym oraz c.o.,	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
2.	Istebna 732 (dawny posterunek policji)	2017	209,25	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie, docieplenie oraz wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	Nie planuje się

				oraz c.o.	
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
3.	Istebna 1000 (budynek Urzędu Gminy)	2017	41,00	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
4.	Istebna 859 (dawne przedszkole)	2017	432,57	Bieżące utrzymanie, budowa komina dymnego	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie, ocieplenie budynku, naprawa rynien i dachu	Nie planuje się
5.	Jaworzynka 400 (Szkoła na Zapasiekach)	2017	193,29	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
6.	Jaworzynka 641 (Ośrodek Zdrowia)	2017	219,47	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie, termomodernizacja i docieplenie budynku, przebudowa komunikacji	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie, wymiana instalacji c.o. połączona z wymianą pieca	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
7.	Jaworzynka 692 (Pawilon Handlowy)	2017	167,71	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie, termomodernizacja, adaptacja poddasza na lokale mieszkaniowe, wymiana dachu	Adaptacja pomieszczeń na wykonanie 2 lokali socjalnych
		2021		Bieżące utrzymanie	Oddanie do użytkowania 2 lokali socjalnych
8.	Koniaków 668 (Ośrodek Zdrowia)	2017	187,45	Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2018		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2019		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2020		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się
		2021		Bieżące utrzymanie	Nie planuje się

* Bieżące utrzymanie obejmuje malowanie klatek schodowych, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznych, czyszczenie kominów, drobne prace remontowe powstałe w skutek nieprzewidzianych awarii, malowanie i odgrzybianie mieszkań.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Nie planuje się sprzedaży lokali ze względu na ich niewielki zasób.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Czynsz obejmuje m.in.: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku (remonty) oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania: koszty administracji, podatek od nieruchomości.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych.

4. Przewiduje się, że stawkę czynszu, o której mowa w pkt 1 podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10%.

5. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (dostaw do lokalu energii elektrycznej, wody, oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach

§ 8. 1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Istebna.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Zarządca.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale i budżetu Gminy.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się zwłaszcza koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości.

Rozdział 8.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 10. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie Gminy.

§ 11. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Lp.	Opis	Lata (wartość w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżące i eksploatacja	70	70	80	80	80
2.	Koszt remontów i bieżącego utrzymania	50	50	60	60	60
3.	Wydatki inwestycyjne	0	400	350	700	300

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali planowaną sprzedaż lokali

§ 12. 1. W nagłych wypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu lokatorów, Gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu zajmowanego lokalu.

2. Mając na uwadze gospodarność oraz racjonalną gospodarkę pustostanami dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami niespełniającymi kryteriów do zawarcia umowy.

3. Planując potencjalną sprzedaż lokali mieszkalnych należy mieć na uwadze zmniejszanie ilości lokali w zasobach Gminy.

§ 13. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. Budynki z lokalami socjalnymi:

a) Jaworzynka 692 – część poddasza o powierzchni 100 m²

2. Budynki z pozostałymi lokalami:

a) Istebna – budynek nr 1000

b) Istebna – budynek nr 751

c) Istebna – budynek nr 859

d) Istebna – budynek nr 732

e) Koniaków – budynek nr 668

f) Jaworzynka – budynek nr 400

g) Jaworzynka – budynek nr 641

h) Jaworzynka – budynek nr 692 – I piętro o łącznej powierzchni 167,71 m² (pozostała część)

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Istebna.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XXV/200/2016 Rady Gminy Istebna z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata 2017-2021 oraz wydzielenia wchodzących w skład tego zasobu lokali socjalnych.

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

Przewodniczący Rady

Artur Szmek