

**Uchwała Nr .....2016**  
**Rady Miejskiej w Strumieniu**  
**z dnia.....2016r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień na lata 2016-2020.**

Na podstawie 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 2014 r. poz. 150, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016r., poz. 446) - na wniosek Burmistrza Strumienia - **Rada Miejska w Strumieniu**

**uchwała:**

**ROZDZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

Uchwała niniejsza określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## ROZDZIAŁ II

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

Podstawowe dane dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 25.03.2016r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1

Lp.	Typ lokali	Ilość	Powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]
<b>1</b>	<b>Budynki mieszkalne</b>	<b>32</b>	<b>7712,02</b>
<b>2</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>169</b>	<b>7712,02</b>
3.1	W tym lokale socjalne	16	582,18
3.2	W tym pomieszczenia tymczasowe	1	11

w tym:

#### 1. Budynki wybudowane przed 1900 r.

Tabela 2

Lp.	Adres budynku:	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1.	Strumień, Rynek 1	5	209,65
2	Strumień, Rynek 2	5	237,60
3.	Strumień, Rynek 3	4	179,58
4.	Strumień, Rynek 6	4	221,31
5.	Strumień, Rynek 13	4	269,10
6.	Strumień, Rynek 16	3	207,32
7.	Strumień, Rynek 18	4	220,01
8.	Strumień, ul. 1-go Maja 6	9	267,37
9.	Strumień, ul. Pocztowa 30	7	257,37
10.	Strumień, ul. Mostowa 4	1	38,38
11.	Strumień, ul. ks. Londzina 48	4	112,37
	<b>łącznie</b>	<b>50</b>	<b>2.220,06</b>

#### 2. Budynki wybudowane w latach 1900-1945r. :

Tabela 3

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali:	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	Strumień, Rynek 5	4	217,13
2	Strumień, Rynek 14	4	143,82
3	Strumień, ul. Mostowa 3	3	144,68
4	Strumień, ul. Ks. Londzina 1	3	220,80
5	Strumień, ul. Pocztowa 9	2	134,50
6	Strumień, ul. ks. Londzina 52	6	422,65
7	Pruchna, ul. Zbożowa 1	5	275,20
8	Drogomyśl, ul. Pocztowa 3	7	435,00

<b>Łącznie</b>	<b>34</b>	<b>1 993,78</b>
----------------	-----------	-----------------

### 3. Budynki wybudowane po 1945r.:

Wszystkie budynki z mieszkaniowego zasobu są własnością Gminy, za wyjątkiem budynku przy ul. Rynek 3 w Strumieniu o nieuregulowanym stanie prawnym, a będącym w posiadaniu Gminy.

Tabela 4

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	Strumień, ul. Pawłowicka 1	40	1563,00
2	Strumień, ks. Londzina 23	4	263,42
3	Strumień, ks. Londzina 63	19	551,64
4	Drogomyśl, ul. Wiejska 26	3	144,10
5	Pruchna, ul. Spółdzielcza 8	1	100,57
6	Strumień, ul. Dolna 2	1	69,10
7	Strumień, ul. Dolna 4	3	74,79
8	Strumień, ul. Dolna 11	1	84,51
9	Strumień, ul. Dolna 13	3	78,73
10	Strumień ul. Pszczyńska 11	2	122,28
11	Drogomyśl, ul. Oblaski 2	3	188,24
12	Pruchna ul. Główna 78	2	118,30
13	Zabłocie ul. Bielska 26	3	139,50
	<b>Łącznie</b>	<b>85</b>	<b>3498,18</b>

### 4. Standard budynków z lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy Strumień.

Tabela 5

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w tym lok. Socjalnych [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia lokali komunalnych [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia lokali socjalnych [m <sup>2</sup> ]	Instalacja wodociągowa podłączona do sieci	Instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa	Łazienka	Centralne ogrzewanie w tym z sieci miejskiej	Ciepła woda
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1	Strumień, Rynek 1	5	209,65	-	5	5	5	-	1	-	-
2	Strumień, Rynek 2	5	237,60	-	5	5	5	-	5	-	-
3	Strumień, Rynek 3	4	179,58	-	4	4	4	-	2	-	-
4	Strumień, Rynek 5	4	217,13	-	4	4	4	-	4	-	-
5	Strumień, Rynek 6	4	221,31	-	4	4	4	-	4	-	-

6	Strumień, Rynek 13	4	269,10	-	4	4	4	-	4	-	-
7	Strumień, Rynek 14	4	143,82	-	4	4	4	-	4	-	-
8	Strumień, Rynek 16	3	207,32	-	3	3	3	-	3	-	-
9	Strumień, Rynek 18	4	220,01	-	4	4	4	-	4	-	-
10	Strumień, ul. Ks. Londzina 1	3	220,80	-	3	3	3	1	3	3	-
11	Strumień, ul. ks. Londzina 23	4	263,42	-	4	44	4	1	4	-	-
12	Strumień, ul. Ks. Londzina 48	4	-	112,37	4	4	4	-	3	-	-
13	Strumień, ul. Ks. Londzina 52	6	422,65	-	6	6	6	-	5	-	-
14	Strumień, ul. Ks. Londzina 63	19	551,64	-				-		-	-
15	Strumień, ul. Mostowa 3	3	-	144,68	3	3	3	-	2	-	-
16	Strumień, ul. Mostowa 4	1	-	38,38	1	1	1	-	1	-	-
17	Strumień, ul. Dolna 2	1	-	69,10	1	1	1	-	1	-	-
18	Strumień, ul. Dolna 4	3	-	74,79	2	2	2	-	-	-	-
19	Strumień, ul. Dolna 11	1	-	84,51	1	1	1	-	1	-	-
20	Strumień, ul. Dolna 13	3	-	78,73	3	3	3	-	1	-	-
21	Strumień, ul. Pszczyńska 11	2	122,28	-	2	2	2	-	2	-	-
22	Strumień, ul. Poczтова 9	2	134,50	-	2	2	2	-	2	-	-
23	Strumień, ul. Poczтова 30	7	257,37	-	7	7	7	-	7	-	-
24	Strumień, ul. 1-go Maja 6	9	267,37	-	10	10	10	-	1	-	-
25	Strumień, ul. Pawłowicka 1	40	1563,00	-	40	40	40	-	40	-	-
26	Pruchna, ul. Spółdzielcza 8	1	100,57	-	1	1	1	-	1	-	-
27	Pruchna, ul. Zbożowa 1	5	275,20	-	5	5	5	-	5	-	-
28	Drogomyśl, ul. Wiejska 26	3	144,10	-	3	-	3	2	3	2	-
29	Drogomyśl, ul. Poczтова 3	7	435,00	-	7	7	7	7	7	7	-
30	Pruchna, ul. Główna 78	2	118,30	-	2	2	2	-	2	2	-
31	Drogomyśl, ul. Oblaski 2	3	188,24	-	3	3	3	3	3	3	-

32	Zabłocie, ul. Bielska 26	3	139,50	-	3	-	3	-	3	3	-
----	-----------------------------	---	--------	---	---	---	---	---	---	---	---

### **5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2016-2020.**

W okresie 2016-2020 nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego. Wszelkie zmiany w zasobie mieszkaniowym gminy Strumień będą wprowadzane odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Strumieniu.

### **6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.**

Zakłada się podejmowanie działań w zakresie bieżącej eksploatacji budynków oraz wykonanie zaplanowanych remontów i modernizacji oraz inwestycji przedstawionych szczegółowo w rozdziale III, co pozwoli na utrzymanie budynków w stanie co najmniej nie pogorszonym.

## **ROZDZIAŁ III**

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.

*Tabela 6*

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj potrzeby</b>	<b>Ilość potrzeb w sztukach</b>
1.	Wymiana stolarki okiennej (szt.)	100
2.	Remonty pokryć dachowych (bud.)	6
3.	Roboty dociepleniowe ścian (bud.)	1
4.	Wymiana instalacji elektrycznych (bud.)	3
5.	Modernizacje i wymiany instalacji c.o. (bud.)	3
6.	Konserwacje klatek schodowych (bud.)	10
7.	Remonty elewacji budynków (bud.)	11
8.	Remonty pieców kaflowych (szt.)	8
9.	Remonty instalacji wod-kan	8

2. Planuje się, oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wykonanie w latach 2016-2020 remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy w ilościach:

Tabela 7

L.p.	Nazwa zadania	Ilość przedsięwzięć				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wymiana stolarki okiennej (szt.)	21	19	20	22	18
2.	Remont pokryć dachowych (bud.)	1	1	2	1	1
3.	Roboty dociepleniowe ścian (bud.)	-	-	-	1	-
4.	Wymiana instalacji elektrycznych (bud.)	1	1	-	1	-
5.	Modernizacja i wymiana instalacji c.o. (bud.)	2	-	-	1	-
6.	Konserwacja klatek schodowych (bud.)	2	2	2	2	2
7.	Remont elewacji budynków (bud.)	1	3	2	2	3
8.	Remont pieców kaflowych (szt.)	3	1	2	1	1
9.	Remont instalacji wod-kan (bud.)	2	3	1	1	1

## ROZDZIAŁ IV

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie 2016-2020 nie planuje się sprzedaży budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

## ROZDZIAŁ V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Strumienia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.
2. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu najmu należy uwzględnić wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokali, w tym:
  - 1) podatek od nieruchomości,
  - 2) koszty administrowania,
  - 3) koszty konserwacji,
  - 4) koszty utrzymania technicznego budynku,
  - 5) koszty utrzymania terenów przyległych do budynku, w tym zieleni,
  - 6) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną.
3. Czynniki wpływające na podwyższenie i obniżenie wartości użytkowej lokali uwzględniane przy ustalaniu stawek czynszu zostały przedstawione w tabeli stanowiącej załącznik nr 1

do niniejszej uchwały.

4. Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu najmu powinna być zmniejszona.
7. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wystąpienia zmian czynników wpływających na zmianę wysokości czynszu.
8. Czynsze corocznie mogą ulegać podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług publikowany przez Prezesa GUS.
9. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować mu zawarcie ugody w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.
10. Na wniosek najemcy, obniżka czynszu naliczonego wg obowiązujących stawek może wynosić:
  - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) do 40%, gdy dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - a) do 25%, gdy dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 90% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - b) do 15%, gdy dochód najemcy przekracza 90% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
  - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) do 40%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 35% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - a) do 20%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 35% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - b) do 15%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
11. W przypadku udzielenia najemcy obniżki czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku.
12. Decyzje dotyczące obniżania czynszu podejmowane będą na podstawie procedury wynikającej z powyższych zasad, określonej w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Strumienia.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **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**

1. Wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu - zakład budżetowy Gminy Strumień. Zakład ten ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie

budynków i lokali, wykonując uchwały rady Miejskiej oraz zarządzenia Burmistrza Strumienia.

2. Jako cel nadrzędny zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strumień.
3. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy winno się odbywać przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) należy dążyć do osiągnięcia stanu budynków i lokali na poziomie standardów oczekiwanych przez mieszkańców oraz wynikających z lokalizacji na terenie gminy;
  - 2) należy przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności jako podstawę decyzji, co do sposobu postępowania z nieruchomościami w zakresie najmu, sprzedaży czy wyburzenia budynków.
4. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania inwestycji i modernizacji w budynkach z mieszkaniowego zasobu gminy będą dochody gminy.
2. Źródłem finansowania kosztów bieżącej eksploatacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy będą:
  - a) dochody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz najmu lokali użytkowych,
  - b) dotacje z budżetu Gminy,
  - c) dotacje ze programów wspierających budownictwo socjalne na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych noclegowni i domów dla bezdomnych oraz innych dostępnych dla samorządów dotacji pomocowych.

## **ROZDZIAŁ VIII**

**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.**

Wysokość wydatków w latach 2016-2020 na cele związane z kosztami eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy określa się następująco:



Tabela 7

	<b>Tytuł wydatku</b>					
		<b>2016/zł</b>	<b>2017/zł</b>	<b>2018/zł</b>	<b>2019/zł</b>	<b>2020/zł</b>
<b>Lp.</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>
<b>1.</b>	<b>Koszt bieżącej eksploatacji</b>	390 000,00	395 000,00	400 000,00	405 000,00	410 000,00
<b>2.</b>	<b>Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków</b>	150 000,00	150 000,00	155 000,00	155 000,00	160 000,00
<b>3.</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	-	-	-	-	-
<b>4.</b>	<b>Wydatki inwestycyjne związane z utrzymaniem zasobu</b>	60 000,00	70 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
<b>5.</b>	<b>Wydatki inwestycyjne związane z budową budynków z lokalami socjalnymi i pozostałymi</b>	-	-	-	-	-
	<b>Ogółem:</b>	<b>600 000,00</b>	<b>615 000,00</b>	<b>655 000,00</b>	<b>660 000,00</b>	<b>670 000,00</b>

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się prowadzenie następujących działań:

- 1) sukcesywne polepszenie warunków mieszkalnych w istniejącym zasobie mieszkaniowym;
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

## **ROZDZIAŁ X**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strumienia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.