

Projekt

z dnia 15 marca 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA IMIELIN**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2021-2025”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713) 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 (t.j. Dz.U.2020.611)

**Rada Miasta Imielin
uchwała:**

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Imielin.

§ 3.

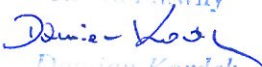
Traci moc Uchwała Nr XXXVII/230/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2018-2022”

§ 4.

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

**BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN**

Jan Chwiedacz

Rada Prawny

Damian Kordek

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Imielin

z dnia.....2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2021 – 2025

I. Wstęp

Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j. z późn. zm.) i art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j. z późn. zm.), zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Imielin zawiera opis ilościowy i jakościowy stanu obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań w latach 2021 - 2025, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Opracowanie niniejszego programu ma na celu określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji gminy, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenie zasad polityki czynszowej a także wskazanie działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Imielin.

II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Imielin

W skład mieszkaniowego zasobu miasta Imielin zwanego dalej „zasobem” wchodzi następujące lokale:

1. Lokale mieszkalne stan na dzień 28.02.2021 r.

L.p.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie					Stan techniczny lokalu
				wc	łazienka	kanalizacja sanitarna	c.o.	gaz	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
1	Apteczna 12	-	100,85	tak	tak	tak	tak (piec węglowy)	nie	dostateczny
2	Br. Alberta 53	-	58,40	tak	tak	tak	tak (piec węglowy)	nie	dobry
3	Br. Alberta 99	1	101,10	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
4	Br. Alberta 99	2	80,50	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
5	Imielińska 85	1	30,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
6	Imielińska 85	2	72,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
7	Imielińska 85	3	30,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
8	Imielińska	4	30,75	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry

	85								
9	Imielińska 87	1	28,00	tak	tak	tak	tak	tak	b.dobry
10	Wyzwolenia 89	1	57,40	tak	tak	tak	tak (piec węglowy)	nie	dobry
11	Wyzwolenia 89	3	54,10	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
12	Wyzwolenia 89	4	64,50	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
13	Wyzwolenia 89	5	54,80	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
14	Wyzwolenia 91	1	72,30	tak	tak	tak	tak	nie	dobry
15	Wyzwolenia 91	5	23,60	nie	nie	tak	nie	nie	b.dobry
16	Wyzwolenia 91	3	86,20	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
17	Drzymały 60	1	108,93	tak	tak	tak	nie	nie	dobry

2. Lokale przeznaczone na najem socjalny stan na dzień 28.02.2021 r.

L.p.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie					Stan techniczny lokalu
				wc	łazienka	kanalizacja sanitarna	c.o.	gaz	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
1	Drzymały 133	1	42,40	tak	tak	tak	nie	nie	dostateczny
2	Drzymały 133	2	30,20	tak	tak	tak	nie	nie	dostateczny
3	Drzymały 133	3	64,30	tak	tak	tak	nie	nie	dostateczny
4	Drzymały 133	5	42,30	tak	tak	tak	nie	nie	dobry
5	Wyzwolenia 91	4	21,00	nie	nie	tak	nie	nie	dostateczny

Obecnie, mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta. Brak jest wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiadałaby lokale mieszkalne. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne wynajmowane na podstawie umów najmu o odpłatne użytkowanie lokalu, zawartych na czas nieokreślony i lokale wynajmowane na podstawie umów zawartych na czas określony.

Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowiąc będą przeglądy techniczne budynków. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie planuje się sprzedaży lokali.

W przypadku zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali na własność dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 - 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za najem socjalny lokalu,
- c) za lokale zamienne.

3. Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać obniżona o 20% w przypadku, gdy miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z 3 ostatnich miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) brak centralnego ogrzewania - 20 %
- b) brak łazienki - 15 %
- c) brak gazu przewodowego - 15 %
- d) brak WC w lokalu - 13 %
- e) brak wody w lokalu - 10 %
- f) brak kuchni w lokalu - 5 %
- g) suterena - 5 %
- h) poddasze - 5 %
- i) wspólny przedpokój - 3 %
- j) ślepa kuchnia - 3 %
- k) stan techniczny budynku (budynek o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowany) - 3%
- l) położenie budynku poza centrum miasta - 3%
 - ul. Wyzwolenia
 - ul. Drzymały
- m) usytuowanie mieszkania w budynku (na czwartym i wyższym piętrze bez windy, ciemne - 3%

6. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć więcej niż 65% stawki bazowej.

7. Ustalenie stawki bazowej oraz czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Burmistrza.

8. Upoważnia się Burmistrza do podwyższenia stawki czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic ustalonych ustawowo.

9. Burmistrz dokonuje podwyższenia stawek czynszu nie częściej niż raz w roku.

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. Zasobem mieszkaniowym gminy Imielin zarządza Burmistrz Miasta Imielin.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzenia komunalnych i zieleni,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.

3. W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu lub też innych zadań, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2021-2025 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie miasta.

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.

Koszty utrzymania zasobu komunalnego	Wysokość wydatków w kolejnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
	tyś	tyś	tyś	tyś	tyś
Koszty bieżącej eksploatacji	91	100	108	115	124
Koszty remontów i modernizacji	44	55	65	75	85
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:	135	155	173	190	209

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Imielin.


1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu, konieczne jest dokonywanie bieżących remontów budynków celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Realizacja planowanych remontów i modernizacji obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie planuje się sprzedaży lokali.

4. W przypadku zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali na własność dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

5. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN

Jan Chwiędacz

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Imielin z dniamarca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2021-2025”

W dniu 22 marca 2018r. uchwalono ustawę o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 20 kwietnia 2018 roku. Zgodnie z zapisami art. 17 tejże ustawy, z dniem 20 kwietnia 2021 roku tracą swoją ważność uchwały podjęte na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Taką uchwałą jest uchwała Nr XXXVII/230/2017 Rady Miasta Imielin z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Imielin na lata 2018-2022”

Dodatkowo w związku z koniecznością podjęcia nowej uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Imielin zachodzi konieczność aktualizacji wieloletniego programu i co za tym idzie podjęcie nowej uchwały.

Mając na uwadze powyższe uważam za zasadne podjęcie stosownej uchwały celem wdrożenia nowego aktu prawa miejscowego.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr inż. Krzysztof Szluzki

