

BR.0012.1.2.2021

Protokół nr 09/2021
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbytej w dniu 26.07.2021 roku w sali
posiedzeń Urzędu Gminy w Bestwinie.

Porządek posiedzenia

1. Otwarcie i stwierdzenie prawomocności posiedzenia.
2. Kontrola stanu i zasobu mieszkaniowego Gminy Bestwina.
3. Sprawy bieżące.
4. Zamknięcie posiedzenia.

Ad.1

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Łukasz Furczyk, otworzył jej posiedzenie. Na podstawie posiadanej listy obecności stwierdził prawomocność posiedzenia. Obecnych było 4 członków Komisji, radny Roman Pacyga dołączył do posiedzenia o godzinie 15:12. Przewodniczący Komisji przedstawił porządek posiedzenia, który został przyjęty bez uwag.

Ad.2

Przewodniczący Komisji poprosił pana Piotra Łypa o przedstawienie aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy. Pan Piotr Łyp omówił stan zasobu mieszkaniowego. Przedstawił radnym następujące dokumenty, które stanowią załączniki do niniejszego protokołu:

- zarządzenie nr 78/2020 Wójta Gminy Bestwina z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina
- UCHWAŁA NR XVIII/135/2020 RADY GMINY BESTWINA z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2020-2024
- Informacja o komunalnych zasobach mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Urzędu Gminy w Bestwinie. Dane za rok 2020 i I półrocze 2021. Stan na dzień 30.06.2021

W dyskusji głos zabierali: radni Jerzy Borutka i Łukasz Furczyk.

Podsumowując ten punkt posiedzenia przewodniczący komisji sformułował wniosek

dotyczący zaktualizowania kosztorysów dotyczących wymiany źródeł ciepła w budynkach stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy zasób Gminy Bestwina.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu jawnym 5 głosami ZA, przy braku głosów wstrzymujących się oraz przeciw.

Ad.3

Przewodniczący odczytał pismo od pana Jacka Kosmatego z dnia 7 lipca 2021 roku. Wyjaśnień na w/w pismo udzielił Wójt Gminy Artur Beniowski.

Ad.4

Dziękując za udział w posiedzeniu Przewodniczący Łukasz Furczyk zamknął posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Nagranie stanowi załącznik do nin. protokołu.

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej

Łukasz Furczyk

Członkowie Komisji Rewizyjnej:

1. Borutka Jerzy
2. Gac Marcin
3. Kołodziejczyk Grzegorz
4. Pacyga Roman

Wójt Gminy Bestwina Artur Beniowski

Pan Piotr Łyp – Referat Zamówień Publicznych i Funduszy Europejskich

ZARZĄDZENIE NR 78 / 2020

Wójta Gminy Bestwina

z dnia 16 lipca 2020 r.

w sprawie: stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina.

Działając w oparciu o art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713) i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) w związku z Uchwałą nr XVIII/135/2020 Rady Gminy Bestwina z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2020-2024 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 3 kwietnia 2020 r. poz. 2928)

zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 3,80 zł.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 1,71 zł.

§ 2

1. Wysokość czynszu będzie ustalana jako iloczyn stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających ustalonych w Uchwale nr XVIII/135/2020 Rady Gminy Bestwina z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2020-2024.
2. Czynniki podwyższające i obniżające, o których mowa w ust.1 nie mają zastosowania do stawki czynszu w ramach najmu socjalnego lokalu.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Zamówień Publicznych i Funduszy Europejskich.

§ 4

Traci moc Zarządzenie Wójta Gminy Bestwina nr 62/2014 z dnia 22.05.2014 r.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
mgr Artur Beniowski

**UCHWAŁA NR XVIII/135/2020
RADY GMINY BESTWINA**

z dnia 30 marca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Bestwina na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

**Rada Gminy Bestwina
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2020-2024, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Stanisław Nycz

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2020-2024

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2019 r., poz. 1182 ze zm.) zwanej w dalszej części Ustawą.

CZĘŚĆ I.

Postanowienia ogólne

1. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2020-2024, określany w dalszej części jako Program, swoim zakresem obejmuje następujące zagadnienia:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bestwina,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina.

3. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

CZĘŚĆ II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Bestwina tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 26 lokali o łącznej powierzchni 1 122,21 m², w tym 22 lokale w 8 budynkach stanowiących w całości własność gminy, i 4 lokale w 3 budynkach stanowiących współwłasność z osobami prywatnymi.

Wskazane dane uszczegółowiono w poniższej tabeli:

Lp.	Miejscowość	Adres	Stan prawny	Liczba lokali	Powierzchnia [m ²]
1	Bestwina	ul. Krakowska 170	własność	6	186,64
2	Bestwina	ul. Plebańska 12	współwłasność	1	34,67
3	Bestwina	ul. Plebańska 19	współwłasność	2	50,50
4	Bestwina	ul. Szkolna 4	własność	2	113,10
5	Kaniów	ul. Czechowicka 21	współwłasność	1	43,26
6	Kaniów	ul. Czechowicka 23	własność	2	63,08
7	Kaniów	ul. St. Kóski 33	własność	1	51,80
8	Kaniów	ul. Rybacka 14	własność	3	104,25
9	Kaniów	ul. Batalionów Chłopskich 15a	własność	2	148,00
10	Kaniów	ul. Batalionów Chłopskich 50	własność	4	208,50
11	Janowice	ul. Janowicka 100	własność	2	118,41

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w perspektywie 2020-2024 przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny budynku				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Bestwina, ul. Krakowska 170	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Bestwina, ul. Plebańska 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Bestwina, ul. Plebańska 19	średni	średni	dobry	dobry	dobry
4	Bestwina, ul. Szkolna 4	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry
5	Kaniów, ul. Czechowicka 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Kaniów, ul. Czechowicka 23	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Kaniów, ul. St. Kóski 33	średni	-	-	-	-
8	Kaniów, ul. Rybacka 14	średni	średni	dobry	dobry	dobry
9	Kaniów, ul. Batalionów Chłopskich 15a	dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry
10	Kaniów, ul. Batalionów Chłopskich 50	dobry	dobry	dobry	dobry	b.dobry
11	Janowice, ul. Janowicka 100	dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się znaczących zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina. W planach nie ma budowy nowych budynków z przeznaczeniem na mieszkalnictwo. Przygotowywana jest sprzedaż jednego budynku, co zmniejszy zasób mieszkaniowy o jeden lokal.

Przewiduje się podjęcie działań mających na celu adaptację aktualnych pustostanów na potrzeby tworzenia lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w sytuacji, gdy pozwolą na to uwarunkowania techniczne i prawne budynków.

CZĘŚĆ III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,

- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie
- d) zapewnienie lokali pod najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu komunalnego.
- e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru nad wykorzystaniem zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności poprzez egzekucję należności czynszowych oraz odbiór drobnych prac remontowych wykonywanych indywidualnie przez najemców.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. :

- liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi 30
- liczba prawomocnych wyroków sądu przyznających prawo do najmu socjalnego lokalu wynosi 0 szt.

Każdego roku przybywa 3-5 wniosków o najem lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, więc zważywszy na liczbę osób oczekujących na przydział, w okresie obowiązywania Programu Gmina musiałaby zapewnić bardzo dużą liczbę lokali, co zważywszy na częstotliwość zwalniania się lokali mieszkalnych (umowy najmu zawarte na czas nieokreślony) nie przekraczającą 1-2 w skali roku, nie będzie możliwe bez powiększenia zasobów pozostających w dyspozycji Gminy.

Gmina nie dysponuje również żadnym lokalem, który mógłby służyć jako pomieszczenie tymczasowe, dla osób eksmitowanych bez prawa do najmu socjalnego lokalu.

Analiza potrzeb remontowych

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.

Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne w mieszkaniowym zasobie Gminy są określane na podstawie stanu technicznego oraz stopnia zużycia budynków w odniesieniu do roku ich budowy lub przeprowadzonego generalnego remontu. Stan techniczny jest oceniany na podstawie protokołów z okresowych kontroli, przeglądów oraz innej dokumentacji związanej z utrzymaniem budynków. Znajomość stanu technicznego zasobu pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem. Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonego. 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 konstrukcje 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 termomodernizacja, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródeł ciepła z zastosowaniem nowoczesnych kotłów gazowych (dostosowanie budynków do wymogów przepisów antysmogowych) naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków, odwodnienia, naprawa lub wymiana pokryć dachowych.

Większość budynków stanowiących gminny zasób wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do zmieniających się przepisów.

Plan remontów nieruchomości gminnych

Plany remontów są ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca listopada roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosków najemców lokali w zasobie gminnym,
- b) zaleceń remontowych wynikających z przeprowadzonych okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali,
 - z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

Pierwszeństwo mają prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów.

Wstępnie planuje się wykonanie następujących robót:

Lp.	Miejscowość	Adres	Zakres prac	Planowany termin realizacji
1	Bestwina	ul. Krakowska 170	<ul style="list-style-type: none"> - remont dachu z częściową wymianą więźby dachowej i całościową wymianą pokrycia i obróbek blacharskich - remont kominów z wymianą drzwiczek wyciorowych - częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią - naprawa tynków zewnętrznych - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - remont podłóg i sufitów - doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe 	2020-2024
2	Bestwina	ul. Plebańska 12	<ul style="list-style-type: none"> - odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią - termomodernizacja dachu i parteru budynku - remont instalacji elektrycznej 	2020-2024
3	Bestwina	ul. Plebańska 19	<ul style="list-style-type: none"> - remont dachu z częściową wymianą więźby dachowej i całościową wymianą pokrycia i obróbek blacharskich - remont kominów z wymianą drzwiczek wyciorowych - częściowa wymiana stolarki drzwiowej - odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią - naprawa tynków zewnętrznych - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe - remont schodów zewnętrznych do ogrodu 	2020-2024
4	Bestwina	ul. Szkolna 4	<ul style="list-style-type: none"> - remont elewacji od strony parkingu z montażem barierek ochronnej - remont schodów wejściowych 	2020-2024
5	Kaniów	ul. Czechowicka 21-23	<ul style="list-style-type: none"> - naprawa pęknięć fundamentu - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - naprawa okładziny na schodach zewnętrznych - remont kominów z wymianą drzwiczek wyciorowych - wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe 	2020-2024
6	Kaniów	ul. St. Kóski 33	<ul style="list-style-type: none"> - remont dachu z częściową wymianą więźby dachowej i całościową wymianą pokrycia i obróbek blacharskich - remont kominów z wymianą drzwiczek wyciorowych - odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią - naprawa tynków zewnętrznych 	2020-2024

			<ul style="list-style-type: none"> - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródła ciepła na piec gazowy - generalny remont pomieszczenia gospodarczego wraz z instalacjami - wymiana elementów podłóg lub całych posadzek 	
7	Kaniów	ul. Rybacka 14	<ul style="list-style-type: none"> - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - montaż nowych drzwiczek wyciorowych w kominach - odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią - wymiana drzwi zewnętrznych do korytarza - doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródła ciepła na piec gazowy 	2020-2024
8	Kaniów	ul. Batalionów Chłopskich 15a	<ul style="list-style-type: none"> - malowanie korytarzy i klatki schodowej - wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - wymiana skrzynki gazowej - opróżnienie piwnic z pozostałości starej kotłowni budynku - podwyższenie i ocieplenie komina 	2020-2024
9	Kaniów	ul. Batalionów Chłopskich 50	<ul style="list-style-type: none"> - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych - wymiana zadaszenia schodów zewnętrznych - naprawa obróbek blacharskich wokół komina oraz rynien i rur spustowych - rozwiązanie problemu przedostawania się wody do piwnicy budynku 	2020-2024
10	Janowice	ul. Janowicka 100	<ul style="list-style-type: none"> - termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu - remont dachu z całkowitą wymianą pokrycia - wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej 	2020-2024

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub konieczności wykonania innych niezaplanowanych prac wynikających z przeprowadzonych przeglądów lub nagłych awarii.

CZĘŚĆ IV.

Planowana sprzedaż lokali

W okresie objętym niniejszym dokumentem planuje się sprzedaż jednego budynku mieszczącego 1 lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina, przy ulicy Kóska 33 w Kaniowie. Wszystkie procedury w tym zakresie mają się zakończyć w 2020 roku.

Ewentualna dalsza sprzedaż może nastąpić w wyniku postępowania rozpoczętego na wniosek mieszkańca/mieszkańców lokalu, na chwilę obecną nie ma jednak przesłanek do określenia zainteresowania mieszkańców takim rozwiązaniem.

Ponadto należy stwierdzić, iż ze względu na stosunkowo niewielką liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, przy jednoczesnym dużym zainteresowaniu najmem takiego lokalu, sprzedaż innych lokali niż wskazany powyżej nie leży w interesie gminy.

CZEŚĆ V.

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 powinien gwarantować okrycie kosztów jego utrzymania wraz z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości. Stawka bazowa czynszu obowiązująca według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosząca 2,00 zł/m² oraz wynikające z niej przychody gminy nie są w stanie pokryć potrzeb finansowych związanych z bieżącym utrzymaniem i niezbędnymi remontami w budynkach, planuje się więc jej stopniowe podwyższanie.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Bestwina, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według poniższej tabeli:

Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu	Wartość podwyższenia
1)Doprowadzenie sieci gazowej do lokalu	+ 10 %
2)Łazienka w lokalu	+ 5 %
3)WC w lokalu	+ 5 %
4)Stan techniczny budynku dobry lub bardzo dobry	+ 10 %
Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu	Wartość obniżenia
1)Stan techniczny budynku zły	- 10 %
2)Brak kanalizacji sanitarnej	- 5 %
3)Położenie lokalu w budynku na peryferiach gminy	- 5 %
4)Łazienka i WC poza lokalem	- 5 %

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, o których mowa w ust. 2 nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora. Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Czynsz za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość, z zastosowaniem czynników określonych w ust. 1.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami określonymi w ust. 1.

7. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstawania czynników przedstawionych w ust. 5 i 6.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca bez uprzedniego wezwania, w kasie Urzędu Gminy Bestwina lub na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin lub formę zapłaty.

9. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów kapitalnych oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych. Stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku, a podwyżka nie może doprowadzić do zwiększenia wysokości czynszu w skali roku powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

10. Dopuszcza się możliwość obniżenia czynszu w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na pisemny wniosek najemcy, pod warunkiem, że stawka bazowa czynszu w lokalu odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ogłaszanej przez Wojewodę.

11. Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać okresowo obniżona w przypadku, gdy średni miesięczny dochód rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

12. Wielkość obniżki nie może przekroczyć 30% i jest ustalana indywidualnie na podstawie analizy sytuacji rodzinnej i ekonomicznej wnioskodawcy.

CZĘŚĆ VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina prowadzone jest przez Urząd Gminy Bestwina. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, przeglądów okresowych, zapewnienie obsługi finansowo-księgowej oraz prowadzenie spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie formy i sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

CZĘŚĆ VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu będą:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym garaży
- część przychodu z tytułu ewentualnej sprzedaży lokali gminnych
- przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali
- środki budżetu gminy
- środki zewnętrzne, w tym z programów współfinansowanych z funduszy europejskich

CZĘŚĆ VIII.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

Wysokość planowanych 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 przedstawiono w tabeli poniżej.

	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	25 000	26 000	27 000	28 000	29 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty planowanych remontów i modernizacji	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Wydatki inwestycyjne	150 000	100 000	100 000	100 000	100 000

CZEŚĆ IX.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

1. Podejmowanie działań zmierzających do likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią i standardem lokali, a ilością zajmujących je osób i ich dochodami, przede wszystkim poprzez proponowanie zamiany lokali dla rodzin wielodzietnych, w celu poprawy warunków ich bytowania, oraz osób wykazujących problemy w regularnej spłacie należności czynszowych, w celu przeciwdziałania groźbie eksmisji.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
3. Dążenie do adaptacji pustostanów i lokali bez przeznaczenia na potrzeby organizacji lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w celu zapewnienia łatwiejszego dostępu do takich lokali dla osób o najniższych dochodach, osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej oraz osób z prawomocnym wyrokiem sądu o należnym mieszkaniu w ramach najmu socjalnego.
4. Nie przewiduje się w okresie realizacji programu konieczności dokonywania zamiany lokali związanej z prowadzonymi remontami. Zakres przewidzianych remontów może być zrealizowany bez takich działań.
5. Możliwości sprzedaży lokali będą rozpatrywane indywidualnie w każdym przypadku, gdy najemca lokalu z gminnych zasobów komunalnych wyrazi zainteresowanie i wolę wykupem lokalu, pod warunkiem, że działanie takie będzie racjonalne z punktu widzenia utrzymania niezbędnej ilości lokali dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Bestwina.

Informacja o komunalnych zasobach mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Urzędu Gminy w Bestwinie. Dane za rok 2020 i I półrocze 2021. Stan na dzień 30.06.2021 r.

Zasoby mieszkaniowe

W roku 2020 Gmina dysponowała 26 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 10 budynkach mieszkalnych lub usługowo-mieszkalnych, zgodnie z poniższym wykazem. W I półroczu 2021 doszło do sprzedaży budynku w Kaniowie przy ulicy Kóska 33, co spowodowało zmniejszenie zasobu o 1 lokal i 1 budynek.

Bestwina – 4 budynki, 11 lokali

- ul. Krakowska 170 – budynek mieszkalny – 6 lokali
- ul. Plebańska 12 – budynek usługowo-mieszkalny – 1 lokal
- ul. Plebańska 19 – budynek mieszkalny – 2 lokale
- ul. Szkolna 4 – budynek usługowo-mieszkalny – 2 lokale

Bestwinka – brak budynków i lokali mieszkalnych

Janowice – 1 budynek, 2 lokale

- ul. Janowicka 100 – 2 lokale

Kaniów – 4 budynki (5 w 2020 r., 1 sprzedany w 2021 r.), 12 lokali (13 w 2020 r., 1 sprzedany w 2021 r.)

- ul. Czechowicka 21-23 – 3 lokale
- ul. Rybacka 14 – 3 lokale
- ul. Batalionów Chłopskich 15a – 2 lokale
- ul. Batalionów Chłopskich 50 – 4 lokale

Większość budynków stanowi w całości własność Gminy Bestwina, za wyjątkiem budynku w Bestwinie, ul. Plebańska 12, oraz w Kaniowie, ul. Czechowicka 21, w których znajdują się wydzielone lokale własnościowe. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wynosi 1070,41 m². Największy lokal ma powierzchnię 74,00 m², a najmniejszy 21,00 m². Średnia wielkość lokali to ok. 42,00 m².

Stan techniczny wszystkich budynków, na podstawie przeprowadzanych każdego roku oraz w okresach 5-letnich przeglądów technicznych, ocenia się jako dostateczny, dobry lub bardzo dobry. W najlepszym stanie są budynki, które w ostatnich latach poddane były remontom tj. w Bestwinie ul. Szkolna 4, w Janowicach ul. Janowicka 100 oraz w Kaniowie, ul. Batalionów Chłopskich 15a. W budynku w Janowicach została przeprowadzona głęboka termomodernizacja w latach 2020-2021 (prace zostały zakończone w lipcu 2021), a w budynku w Kaniowie prace w podobnym zakresie zostaną zakończone w 2021 roku. Część budynków wymaga generalnego remontu (ul. Krakowska 170 i ul. Plebańska 19 w Bestwinie) lub przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych i odwodnieniowych (ul. Rybacka 14, ul. Czechowicka 21-23, ul. Batalionów Chłopskich 50 w Kaniowie oraz ul. Plebańska 12 w Bestwinie). Każdego roku realizowane są naprawy i remonty doraźne, jak wymiana źródła ciepła, naprawa stolarki, naprawa dachu, naprawa instalacji technicznych, itp. lub większe działania inwestycyjne planowane z wyprzedzeniem w WPF, jak wymiana dachu czy termomodernizacja. W roku 2020 koszty utrzymania

komunalnych budynków mieszkaniowych wyniosły 98,5 tys. zł, z czego 67,1 tys. zł to roboty remontowe. W części budynków, niewyposażonych dotąd w przyłącze i instalację gazową, ze względu na wymagania śląskiej uchwały antyśmogowej, konieczne będzie wykonanie nowego systemu c.o. i zmianę sposobu ogrzewania mieszkań (ul. Krakowska 170, ul. Plebańska 19 w Bestwinie, ul. Czechowicka 21-23 i ul. Rybacka 14 w Kaniowie).

Gospodarka czynszowa

Przychody z tytułu czynszu najmu lokali w roku 2020 wyniosły 31,3 zł. Należy jednocześnie zaznaczyć, że w związku z zarządzeniem nr 78/2020 Wójta Gminy Bestwina z dnia 16 lipca 2020 r. zmieniono stawkę bazową czynszu w lokalach mieszkalnych zwiększając ją z dotychczasowych 2,00 zł do 3,80 zł za m². Ustalając czynsz najmu w konkretnym lokalu stosuje się dodatkowo czynniki podwyższające i obniżające, zgodnie z przyjętą 30 marca 2020 r. nową uchwałą w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lat 2020-2024, co sprawia, że stawki czynszu wahają się od 3,42 zł/m² do 4,94 zł/m². Warte podkreślenia jest, że stawki czynszu najmu w Gminie Bestwina pomimo podwyżki, w porównaniu z innymi mieszkaniowymi zasobami komunalnymi, są najniższymi w całym powiecie bielskim i okolicy. W wyniku przeprowadzonej procedury zmiany stawek czynszowych, podwyższone opłaty obowiązują wszystkich lokatorów mieszkań komunalnych od listopada 2020 r. i pozwolą na zwiększenie przychodu z tytułu czynszów o ok. 50% w stosunku do roku ubiegłego.

Wskazana powyżej uchwała w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lat 2020-2024 reguluje także kwestie sprzedaży mieszkań oraz planu remontów.

Przydział mieszkań

W roku 2021 została przyjęta przez Radę Gminy w Bestwinie oraz zaakceptowana przez nadzór prawny Wojewody uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina. Uchwała wdraża zmiany wprowadzone w ostatniej nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Uchwała stanowi zespół zasad i procedur, które wespół z ustawą o ochronie praw lokatorów regulują przyznawanie lokali mieszkalnych i administrowanie nimi.

W czerwcu 2021 bazując na przyjętej uchwale przeprowadzoną aktualizację listy osób oczekujących na przydział mieszkania z gminnych zasobów komunalnych. W wyniku aktualizacji, wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 r., na liście znajduje się:

- 17 wniosków z lat 2006-2015, z których w ramach aktualizacji:

4 wnioski zostały zaktualizowane i podlegają dalszemu procedowaniu

2 wnioski zostały skreślone (wnioskodawca zmarł lub nie ma możliwości kontaktu)

11 wniosków nie zostało zaktualizowanych na wezwanie z urzędu, zostają przeniesione na koniec listy i nie będą rozpatrywane

- 18 wniosków z lat 2016-2020 (w tym 5 z roku 2020), o których aktualizację urząd wystąpi w roku 2022 zgodnie z zasadami ujętymi w uchwale mieszkaniowej.

- 3 wnioski z roku 2021

Wnioski rozpatrywane są zgodnie z kolejnością ujęcia ich na liście z zastosowaniem zasad pierwszeństwa wskazanych w uchwale mieszkaniowej.

Aktualnie Gmina Bestwina posiada w dyspozycji 4 wolne lokale mieszkalne, w tym dwa gotowe do wynajęcia (procedury wyboru najemcy są w toku), jeden wymagający generalnego remontu, który zostanie oddany w najem po zakończeniu prac, oraz jeden pozostający pusty jako lokal awaryjny na wypadek nagłej potrzeby zapewnienia lokalu w przypadku wystąpienia powodzi, pożaru lub innej siły wyższej (Bestwina, ul. Plebańska 19).

**BIURO RADY GMINY
BESTWINA**
Wpł. dnia **09.08.2021**
lepiec
Nr sprawy: **Lukasz Furczyk**.....

URZĄD GMINY W BESTWINIE
Wpł. dnia **09-08-2021** *BR*
Nr sprawy: **0.10.227.2021**

Bestwina 9 sierpnia 2021

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Gminy Bestwina

Wójt Gminy Bestwina
Artur Beniowski

W imieniu Komisji Rewizyjnej wnoszę o zaktualizowanie kosztorysów dotyczących wymiany źródeł ciepła w budynkach stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Bestwina. W/w wniosek został wypracowany na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 26 lipca 2021r.

Z poważaniem

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Lukasz Furczyk
mgr Lukasz Furczyk