



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 19 października 2012 r.

Poz. 4090

### UCHWAŁA NR XXI/303/12 RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

z dnia 27 września 2012 r.

#### **w sprawie zmiany Uchwały Nr XVIII/271/12 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 31 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012-2016**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

#### **Rada Miasta Piekary Śląskie uchwała:**

**§ 1.** W załączniku do Uchwały nr XVIII/271/12 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 31 maja 2012 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016, wprowadza się następujące zmiany:

1) W Rozdziale III, podrozdział „Prognoza zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie” otrzymuje brzmienie:

Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego mogą następować poprzez:

- a) zwiększenie zasobu w związku z adaptacją budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- b) zwiększenie zasobu w związku z przejęciami budynków (darowizny, zakup, itp.) lub budową,
- c) zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz w drodze przetargu,
- d) zmniejszenie zasobu poprzez wyłączenie z eksploatacji lokali lub budynków ze względu na nieodpowiedni stan techniczny,
- e) zwrot właścicielom nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Miasta.

**Ad a)** Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie w latach 2012 – 2016 może nastąpić tylko poprzez zmianę sposobu użytkowania budynków i lokali. Rozważa się, w tym okresie przebudowę budynku po byłym hotelu robotniczym przy ul. Gen J. Ziętka 60. W efekcie może zostać oddanych do użytku ok. 50 lokali mieszkalnych.

**Ad b)** W związku z sytuacją budżetu miasta rozważa się możliwości budowy lub zakupu nowych nieruchomości z przeznaczeniem na powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta.

**Ad c)** Mieszkaniowy zasób Miasta Piekary Śląskie będzie ulegał systematycznemu zmniejszaniu w związku z przyjętymi zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Piekary Śląskie, które zostały szczegółowo określone w następujących aktach prawa miejscowego:

- Uchwale Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami;

- Zarządzeniu Nr ORo.0151-702/10 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 30 listopada 2010 r.

w sprawie zmiany Zarządzenia Nr OR.0151-116/2006 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Gminy Piekary Śląskie oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami.

Ponadto przyjmuje się, że lokale mieszkalne będą sprzedawane w drodze przetargu na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r., Dz.U. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami), zwłaszcza w budynkach gdzie większa część lokali nie stanowi zasobu gminy.

Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011, którą przedstawiono w tabeli 8, oraz w związku, z tym że sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od ilości złożonych przez najemców wniosków jak również możliwości finansowych najemców lokali, w latach

2012–2016 planuje się sprzedaż lokal mieszkalnych na poziomie 25 lokali rocznie (tabela 9).

LATA	2007	2008	2009	2010	2011 (do IX)	RAZEM
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	22	31	83 <sup>6</sup>	78 <sup>7</sup>	85 <sup>7</sup>	<b>299</b>

**Tabela 8.** Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2011 (IX). (<sup>6</sup> W tym sprzedaż zbiorowa, wszystkich lokali w budynku na rzecz ich najemców).

LATA	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	25	25	25	25	25	<b>125</b>

**Tabela 9.** Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

**Ad d)** W 2011 roku przeprowadzona została kontrola okresowa, wszystkich budynków stanowiących własność bądź współwłasność Miasta Piekary Śląskie, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia – o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623).

L.P.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Przewidywany rok wyłączenia z użytkowania	UWAGI
1	Kościuszki 21	22	2015	socjalny
2	Londnera 20	11	2016	socjalny
3	Londnera 22	14	2015	socjalny
4	Londnera 24	18	2014	socjalny
5	Londnera 26	16	2012	socjalny
6	Bytomska 161	1	2012	oficyna
7	Przyjaźni 87	4	2016	socjalny
8	Kalwaryjska 53	1	2013	socjalny oficyna
	<b>RAZEM</b>	<b>87</b>		

**Tabela 10.** Wykaz budynków przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na stan techniczny.

W efekcie kontroli w części obiektów budowlanych stwierdzono możliwość powstania, w nieokreślonej przyszłości, stanu zagrożenia dla ich użytkowników. Wobec tego, w przypadku nieopłacalności remontu, może zaistnieć konieczności wyłączenia ich z użytkowania. Mieszkaniowy zasób miasta może wtedy ulec zmniejszeniu o 87 lokali, w tym 81 lokali socjalnych.

**Ad e)** W przypadku budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy Piekary Śląskie podjęte zostały działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości:

- ul. Szymanowskiego 1a i 1b – stanowią własność Skarbu Państwa. Obiekty mieszkalne położone są na niewydzielonym geodezyjnie obszarze o pow. 9.896 m<sup>2</sup>, w części znajdującym się faktycznym zarządzie Polskich Kolei Państwowych. Po wydzieleniu zabudowanego terenu będącego w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, będzie można zwrócić się do Wojewody Śląskiego o wydanie deklaratoryjnej decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności wydzielonej zabudowanej działki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 z późniejszymi zmianami),
- ul. Tarnogórska 49 – znajduje się częściowo na gruncie Gminy Piekary Śląskie, częściowo Skarbu Państwa – złożony został wniosek do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia powyższego terenu do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Harcerska 2 – budynek posadowiony na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa – złożony został wniosek do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia powyższego terenu do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Roździeńskiego 73 – budynek posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa,
- ul. Biskupa Bednorza 45, 47 – budynek posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, ul. Bytomska 182 – znajdującej się częściowo na gruncie Gminy Piekary Śląskie, a częściowo Skarbu Państwa - obecnie przygotowywane są wnioski do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie z mocy prawa nabycia działki stanowiącej własność Skarbu Państwa do gminnego zasobu nieruchomości,
- ul. Nankera 179 – w lipcu 2009 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie sądowe jest w toku,
- ul. Oświęcimska 1 – w styczniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie sądowe jest w toku,
- ul. Kalwaryjska 63 – w grudniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest w toku,
- ul. Kochanowskiego 14 – w grudniu 2010 r. Gmina Piekary Śląskie wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, postępowanie jest w toku,
- ul. Przyjaźni 87 – przygotowwany jest wniosek do właściwego miejscowo sądu o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie,
- ul. Piekarska 108 – w 2013 r. Gmina Piekary Śląskie zrealizuje konieczne przesłanki – samoistne nieprzerwane trzydziestoletnie posiadanie i wystąpi z odpowiednim wnioskiem o zasiedzenie,
- ul. Jagiellońska 58 – w 2014 r. Gmina Piekary Śląskie zrealizuje konieczne przesłanki – samoistne nieprzerwane trzydziestoletnie posiadanie i wystąpi z odpowiednim wnioskiem o zasiedzenie.

W związku z podjętymi działaniami, mającymi na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu Miasta Piekary Śląskie oraz brakiem nowych wniosków spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości o ich zwrot, nie przewiduje się zwrotu nieruchomości na rzecz jej poprzedniego właściciela.

Przyczyna zmiany wielkości zasobu	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Adaptacja budynków i lokali	0	0	0	+ 20	+ 30	+ 50
Przejęcie lub budowa budynków i lokali	0	0	0	0	0	0
Sprzedaż lokali	- 25	- 25	- 25	- 25	- 25	- 125
Wyłączenie z eksploatacji	- 17	- 1	- 18	- 36	- 15	- 87
Zwrot właścicielom	0	0	0	0	0	0
<b>Łącznie</b>	<b>- 42</b>	<b>- 26</b>	<b>- 43</b>	<b>- 41</b>	<b>- 10</b>	<b>- 162</b>

**Tabela 11.** Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Gminy (w szt. lokali).

2) W Rozdziale IV dodaje się podrozdział –„Prognoza stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale 2012-2016”, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Na podstawie przewidywanych zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie oraz ogólnego planu remontów na lata 2012-2016, przewiduje się zmiany stanu technicznego budynków i budowli.

Prognozę stanu technicznego budynków i budowli przedstawia tabela nr 18 a.”,

Stan techniczny A	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	12	7	5	4	1	0
Liczba mieszkań, w tym:	199	136	94	76	11	0
lokale socjalne	90	57	49	36	8	0
pozostałe lokale	109	79	45	40	3	0

Stan techniczny B	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	57	60	62	62	63	62
Liczba mieszkań, w tym:	694	740	781	781	810	806
lokale socjalne	340	358	365	365	365	363
pozostałe lokale	354	382	416	416	445	443

Stan techniczny C	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	111	109	109	109	109	109
Liczba mieszkań, w tym:	2559	2457	2457	2452	2447	2442
lokale socjalne	23	23	23	23	23	23
pozostałe lokale	2536	2434	2434	2429	2424	2419

Stan techniczny D	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	32	30	28	28	28	28
Liczba mieszkań, w tym:	711	735	608	598	588	578
lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
pozostałe lokale	711	735	608	598	588	578

Stan techniczny E	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	2	6	8	8	9	9
Liczba mieszkań, w tym:	63	116	218	208	218	238
lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
pozostałe lokale	63	116	218	208	218	238

RAZEM	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków	214	212	212	211	210	208
Liczba mieszkań, w tym:	4226	4184	4158	4115	4074	4064
lokale socjalne	453	438	437	424	396	386
pozostałe lokale	3773	3746	3721	3691	3678	3678

**Tabela 18a.** Prognoza stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale 2012-2016”

3) W Rozdziale VI zmienia się pkt. 9, który otrzymuje następujące brzmienie:

„9. 1. Obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne udzielane są na wniosek najemców posiadających niskie dochody, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Najemcy udziela się obniżki czynszu w wysokości:

a) do 15 % w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

b) do 20 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.”;

4) Rozdział VII otrzymuje brzmienie:

Rozdział VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie, przewidywane zmiany w sposobie i zasadach zarządzania zasobem.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie prowadzi działający w formie samorządowego zakładu budżetowego, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z siedzibą przy ul. Żwirki 23, utworzony Decyzją Nr 1/91 Zarządu Miasta Piekary Śląskie z dnia 21.06.1991 r. na podstawie Uchwały Rady Miasta w Piekarach Śląskich Nr X/88/91 z dnia 21 stycznia 1991 roku.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Piekary Śląskie nr XLIX/478/06 z dnia 26.01.2006 r.

Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (z późniejszymi zmianami) nakłada na Zakład Gospodarki Mieszkaniowej obowiązek zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Miasta Piekary Śląskie oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu Miasta, określając wykonywane zadania.

Zakład wykonuje wszelkie czynności zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami w zakresie eksploatacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji zasobów mieszkaniowych, a także usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawienia nieruchomości o charakterze niemieszkalnym.

Zakres zadań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje również zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w budynkach stanowiących wcześniej własność Miasta Piekary Śląskie, w których dominujący udział posiada Miasto Piekary Śląskie, lub których właściciele nie podjęli decyzji o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną.

Zakres działań Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej obejmuje:

1. Czynności administracyjne, a w szczególności:

- a) Przejmowanie do eksploatacji nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i innych dokumentów wynikających z przepisów prawa;
- b) Zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów dotyczących dostaw mediów i świadczenia usług komunalnych, usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych w użytkowanych nieruchomościach;
- c) Bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” zawierającej, z zachowaniem ciągłości korespondencji, wszelkie dokumenty dotyczące kolejnych najemców;
- d) Kontrola przestrzegania przez najemców, umów najmu lokali mieszkalnych.

e) Wykonywanie wszelkich czynności administracyjnych istotnych z punktu widzenia utrzymania zarządzanych nieruchomości w stanie niepogorszym.

2. Czynności eksploatacyjne, a w szczególności utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych obciążonych prawem użytkowania.

3. Czynności technicznego utrzymania nieruchomości, w szczególności utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

4. Czynności finansowe, a w szczególności:

a) Pobieranie od najemców i innych użytkowników lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych, dzierżawców nieruchomości należności z tytułu czynszu i opłat;

b) Uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dotyczących wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Piekary Śląskie posiada udziały.

Zakład Gospodarki wykonuje zadania odpłatnie, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych, dotacji przedmiotowych, podmiotowych i celowych udzielanych przez Gminę Piekary Śląskie.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem jednostki samorządu terytorialnego.

W kolejnych latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piekary Śląskie nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

5) W Rozdziale X dodaje się pkt. 6 w następującym brzmieniu:

„6. Na podstawie ogólnego planu remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Piekary Śląskie nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych.”.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Piekary Śląskie

**Krzysztof Seweryn**