



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 21 marca 2012 r.

Poz. 1280

### **UCHWAŁA NR XVI/128/12 RADY MIEJSKIEJ W MIASTECZKU ŚLĄSKIM**

z dnia 2 marca 2012 r.

#### **w sprawie ustalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2012 - 2016**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późn. zm.), 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. Nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Miasta:

#### **Rada Miejska w Miasteczku Śląskim uchwala:**

- § 1. Ustalić program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2012 – 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Józef Myśliwczyk**

Załącznik do Uchwały Nr XVI/128/12  
Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim  
z dnia 2 marca 2012 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTECZKO ŚLĄSKIE NA LATA 2012 - 2016**

### **Rozdział I. Wprowadzenie**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Śląskie został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 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) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Śląskie,
- gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasteczko Śląskie,
- Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Miasteczko Śląskie,
- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## Rozdział II.

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

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

Według stanu na dzień 30 listopada 2011 r. na terenie gminy znajdują się 582 mieszkania komunalne usytuowane w starych i nowych zasobach mieszkaniowych (w tym 24 lokale socjalne) oraz 232 mieszkania własnościowe.

Zdecydowana większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie ( woda, kanalizacja, łazienka, wc, c.o.).

Jednakże są to budynki z lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku, które cechuje szereg wad konstrukcyjnych i technologicznych, w tym szczególnie niskie właściwości energetyczne wznoszonych budynków.

Negatywne własności energetyczne budynków występują w postaci:

- a) przemarzania i przeciekania ścian zewnętrznych,
- b) niedostatecznej izolacji stropów i stropodachów,
- c) złej izolacji okien, drzwi wejściowych.

Budynki z tzw. „starego zasobu” mieszkaniowego nie posiadają standardowego wyposażenia, jednakże w ramach posiadanych środków finansowych wykonywane są modernizacje w poszczególnych budynkach dla utrzymania należytego stanu technicznego i podniesienia standardu lokali mieszkalnych.

Jeżeli chodzi o zasób lokali socjalnych są to lokale o obniżonym standardzie. W związku z rozszerzonym kręgiem osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego istnieje potrzeba dodatkowego wydzielenia z zasobów gminy lokali socjalnych, bądź pozyskiwanie nowych.

Podjęcie działań dla zwiększenia zasobu lokali socjalnych umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, nie dających gwarancji utrzymania obecnie zajmowanych lokali, a także pozwoli na wykonanie wyroków sądowych o eksmisję.

Zwiększenie ilości lokali socjalnych ma także duże znaczenie ekonomiczne, gdyż gmina dysponując odpowiednią liczbą takich lokali, będzie miała możliwość dokonywania zamian na mieszkania tańsze przez rodziny o niskich dochodach, które obecnie opłacają czynsz wspomagany znacznymi dodatkami mieszkaniowymi. Jeśli więc gmina będzie dysponowała odpowiednią liczbą lokali socjalnych o niskich kosztach utrzymania, to automatycznie obniży się ilość środków przeznaczonych na dodatki mieszkaniowe.

Odzyskane z kolei lokale o wyższym standardzie zostaną oddane w najem osobom spełniającym kryteria wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasteczko Śląskie, określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej. Ponadto zwiększenie liczby lokali socjalnych pozwoli na realizację wyroków sądowych o eksmisję spoza zasobów komunalnych gdzie gmina jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, co stanowi duże obciążenie finansowe dla gminy.

Przewidywane prognozy w kształtowaniu się wielkości zasobu lokali socjalnych przedstawiają się następująco:

ROK	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2012	24
2013	30
2014	30
2015	35
2016	35

Jeżeli chodzi o wielkość zasobu lokali mieszkalnych i perspektywę jego rozwoju, to przewidywane zmiany co do zwiększenia tego zasobu warunkowane będą nie tylko wspomnianym powyżej „ruchem mieszkaniowym” oraz liczbą wniosków osób, oczekujących na mieszkanie komunalne, ale przede wszystkim dostępnością środków finansowych, możliwych do przeznaczenia na cele budownictwa mieszkaniowego.

### **Rozdział III.**

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

Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy winna zmierzać w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego.

Potrzeby remontowo – modernizacyjne mające na celu nie tylko energetyczną rehabilitację zasobów, ale również wykonanie tradycyjnych konserwacji, napraw bieżących i remontów są duże. W budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe istnieje większa zdolność generowania przychodów na funduszach remontowych i tym samym większe możliwości wykonywania remontów, utrzymania właściwego stanu technicznego, jak również podnoszenia standardu użytkowego i estetycznego budynków i otoczenia.

Fakt ten powoduje, iż gmina powinna podjąć działania dla zwiększenia budżetu w odniesieniu do potrzeb remontowych w pozostałych zasobach mieszkaniowych.

Odnosząc się do stanu technicznego i walorów eksploatacyjnych budynków i mieszkań komunalnych zachodzi potrzeba wykonania następujących prac:

#### **2012 r.**

- wymiana okien w lokalach mieszkalnych zasobu komunalnego,
- naprawy i remonty dachów,
- remonty zwalnianych lokali mieszkalnych,
- wymiana stolarki drzwiowej.

#### **2013 r.**

- kontynuacja wymiany okien w komunalnych lokalach mieszkalnych,
- wymiana stolarki drzwiowej,
- przystosowanie mieszkań na lokale socjalne.

#### **2014 r.**

- naprawy i remonty dachów,
- wymiana stolarki drzwiowej,
- pozyskiwanie i remont lokali socjalnych,
- wymiana okien w komunalnych lokalach mieszkalnych.

#### **2015 r.**

- kontynuacja wymiany okien w komunalnych lokalach mieszkalnych,
- remont lokali socjalnych,
- remont klatek schodowych,
- wymiana stolarki drzwiowej.

#### **2016 r.**

- wymiana instalacji elektrycznej w zasobach komunalnych,
- remont lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne
- kontynuacja wymiany okien i stolarki drzwiowej,

- remonty i naprawy dachów.

#### **Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielanie korzystnych bonifikat stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności.

Gmina w dalszych latach będzie prowadzić politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W ramach tej polityki gmina będzie dążyła do zbywania całych nieruchomości. W tym celu gmina dla najemców lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu może zaoferować lokal zamienny na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiałaby się następująco:

2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
20 lokali	20 lokali	25 lokali	25 lokali	30 lokali

#### **Rozdział V. Zasady polityki czynszowej**

Stawka czynszu dla zasobów gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników procentowych podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokali ustala Burmistrz Miasta, wydając w tej sprawie stosowne postanowienie.

Czynniki określające wartość użytkową lokalu uwzględniają położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Nie planuje się również skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczania uzyskanych dochodów na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy w celu zapobieżenia dalszej dekapitalizacji zasobów.

Jednakże dla zapewnienia w przyszłości samowystarczalności finansowej w gospodarce mieszkaniowej gmina winna dążyć, przy ustalaniu czynszów, do osiągnięcia poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

#### **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**

Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządza Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Tarnowskich Górach na podstawie zawartej umowy. Do zadań MTBS należy między innymi bieżąca eksploatacja oraz remonty lokali i budynków.

Budynkami wspólnot z udziałem gminy zarządza również MTBS Spółka z o. o. w Tarnowskich Górach jako licencjonowany zarządca. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcy miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.

Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz wynagrodzenie zarządcy ustalona została na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

W następnych latach obowiązywania programu, w odniesieniu do zasobu komunalnego, planuje się utrzymanie zarządu z równoczesnym zmniejszeniem zarządzanej powierzchni w związku z podjęciem polityki sprzedaży lokali mieszkalnych obejmującą całe nieruchomości.

#### **Rozdział VII.**

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- czynsze za lokale mieszkalne,
- czynsze za lokale użytkowe,
- nadwyżki z tytułu rozliczeń zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych,
- dochody ze sprzedaży mieszkań.

Prowadzona gospodarka mieszkaniowa jest nadal działem w finansach gminy, który wymaga dotowania z innych dochodów gminy. Jest to spowodowane występującymi różnicami pomiędzy osiąganym przychodem z tytułu czynszów a faktycznymi kosztami.

Zamierzeniem gminy jest prowadzenie w następnych latach właściwej polityki w zakresie zmniejszenia, a dalej likwidacji występujących do tej pory różnic przychodów i kosztów.

#### **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**

<b>Wydatki</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	1.700.000,00	1.650.000,00	1.600.000,00	1.550.000,00	1.500.000,00
Koszty remontów	80.000,00	90.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	182.000,00	180.000,00	175.000,00	170.000,00	165.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	780.000,00	790.000,00	800.000,00	810.000,00	820.000,00
Wydatki inwestycyjne	500.000,00	200.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00

#### **Rozdział IX.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) zwiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 2) windykacji i obniżania zaległości czynszowych,
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji,
- 4) intensyfikacji wzajemnych zamian lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym), jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców.
- 5) zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych czasowo z użytkowania.