



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 13 kwietnia 2012 r.

Poz. 1618

### **UCHWAŁA NR 25/XIX/2012 RADY GMINY W BORONOWIE**

z dnia 29 marca 2012 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boronów na lata 2012 – 2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ) w związku z 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. ) Rada Gminy w Boronowie uchwala, co następuje :

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016 określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boronów.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr 34/V/2007 Rady Gminy w Boronowie z dnia 27 lutego 2007 r. oraz uchyla się uchwałę nr 17/XVIII/2012 Rady Gminy w Boronowie z dnia 29 lutego 2012 r.

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy w Boronowie  
Edward Czyż**

Załącznik do Uchwały Nr 25/XIX/2012

Rady Gminy w Boronowie

z dnia 29 marca 2012 r.

## PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BORONÓW NA LATA 2012-2016

Podstawa prawna opracowania: przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ilekroć w opracowaniu będzie mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### Wstęp

21 czerwca 2001 r. weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zastępując ustawę o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych. Jednym z istotnych zapisów tej ustawy było nałożenie na gminy wymogu opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Wymóg ten wraz z zakresem programu został określony w art. 21 ustawy.

Zgodnie z tym wymogiem Rada Gminy w Boronowie Uchwałą Nr 25/XIX/2012 z dnia 29 marca 2012 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2012 - 2016.

Program będzie wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji dotyczących wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, remontów budynków i lokali, sprzedaży lokali, inwestycji, polityki czynszowej, finansowania i rozwoju zasobu, a także innych z zakresu zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poniżej opracowany został program na lata 2012 – 2016.

### D) PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE NA LATA 2012 - 2016

Mieszkaniowy zasób Gminy – jest to zasób określony w art. 2 ust. 1 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy.

1) Mieszkaniowy zasób Gminy Boronów obejmuje lokale będące własnością Gminy i pozostające w jej administracji. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boronów wchodzi:

- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy
- lokal socjalny, który gmina posiada na prawach współwłasności przy ul. Wojska Polskiego 11 A

#### OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO i TECHNICZNEGO

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

| lp | Adres budynku               | Ilość mieszkań | p.u/m <sup>2</sup> | Stan techniczny budynku |
|----|-----------------------------|----------------|--------------------|-------------------------|
| 1  | Boronów, ul. Powstańców Śl. | 4              | 162,08             | Średni                  |
|    | Boronów, ul. Szkolna 9      | 4              | 162,40             | dobry                   |
|    | Razem mieszkań              | 8              | 324,48             |                         |

Lokal socjalny położony w budynku, który gmina posiada na prawach współwłasności

| lp | Adres budynku                      | Ilość mieszkań | p.u/m <sup>2</sup> | Stan techniczny budynku |
|----|------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------|
| 1  | Boronów, ul. Wojska Polskiego 11 A | 1              | 16,20              | dobry                   |

|  |                        |          |                                |  |
|--|------------------------|----------|--------------------------------|--|
|  | Razem mieszkań         | 1        | 16,20                          |  |
|  | <b>Ogółem mieszkań</b> | <b>9</b> | <b>340,68 m<sup>2</sup>p.u</b> |  |

## Ilość budynków i lokali w poszczególnych latach

| L.p | lata | Ilość budynków | Ilość mieszkań | Pow. użytkowa/m2 |
|-----|------|----------------|----------------|------------------|
| 1   | 2012 | 2              | 8              | 324,48           |
| 2   | 2013 | 2              | 8              | 324,48           |
| 3   | 2014 | 2              | 8              | 324,48           |
| 4   | 2015 | 2              | 8              | 324,48           |
| 5   | 2016 | 2              | 6              | 227,50           |

## Lokale socjalne

| L.p | lata | Ilość budynków                         | Ilość mieszkań | Pow. użytkowa |
|-----|------|--|----------------|---------------|
| 1   | 2012 | 1/ mieszkanie wydzielone w tym budynku | 1              | 16,20         |
| 2   | 2013 | - „ -                                  | 1              | 16,20         |
| 3   | 2014 | - „ -                                  | 1              | 16,20         |
| 4   | 2015 | - „ -                                  | 1              | 16,20         |
| 5   | 2016 | - „ -                                  | 1              | 16,20         |

## Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkaniowego

|   | Stan na 31.12.2011 r. |                |
|---|-----------------------|----------------|
|   | Ilość budynków        | Ilość mieszkań |
| Budynki wybudowane do roku 1945         | 1                     | 4              |
| Budynki wybudowane w latach 1946 - 1980 | 2                     | 5              |
| Budynki wybudowane po roku 1980         | -                     | -              |

## Struktura techniczna zasobu komunalnego

| Wyposażenie budynków i mieszkań | Stan na 31.12.2011 r. |            |
|---------------------------------|-----------------------|------------|
|                                 | % budynków            | % mieszkań |
| Wodociąg, kanalizacja           | 100 %                 | 100 %      |
| Łazienka i wc w mieszkaniu      | 100 %                 | 100 %      |
| Centralne ogrzewanie            | 0                     | 0          |
| Centralna ciepła woda           | 0                     | 0          |

## w tym lokale socjalne

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| Wodociąg, kanalizacja      | 100 % | 100 % |
| Łazienka i wc w mieszkaniu | 100 % | 100 % |
| Centralne ogrzewanie       | 100 % | 100 % |
| Centralna ciepła woda      | 0     | 0     |

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## II) ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCEJ ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

- 1) Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje przeglądów obiektów, szacuje koszt remontów oraz przygotowuje projekty planów rzeczowo – finansowych remontów obiektów.

2) Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy poprzez :

- odnowienie tynków
- wymianę pokrycia dachowego
- wymianę rynien
- kapitalny remont kominów
- modernizację chodników wokół budynków.

W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

W latach 2012 – 2016 koszty te przedstawiają się następująco:

| Lp | Zakres robót   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|----|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | Wymiana tynków   | -      | -      | -      | -      | 40 000 |
| 2  | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej ( Powstańców Śl. | -      | -      | -      | 13 500 | -      |
| 3  | Wymiana/ Remont pokrycia dachowego                     | -      | 4 000  | -      | -      | -      |
| 4  | Wymiana stolarki drzwiowej ul. Szkolna                 | -      | 3 000  | -      | -      | -      |
| 5  | Remont rynien  | -      | 4 000  | -      | -      | -      |
| 6  | Remont kominów i opierzeń                              | 15 000 | -      | -      | -      | -      |
| 7  | Malowanie klatek schodowych                            | -      | -      | 3 000  | 3 000  | -      |
| 8  | Remont chodników wokół budynków                        | -      | -      | 7 000  | -      | -      |
| 9  | Remonty bieżące i konserwacja                          | 1 500  | 2 000  | 2 000  | 1 500  | 1 000  |
|    | Ogółem :   | 16 500 | 13 000 | 10 000 | 18 000 | 41 000 |

### III) PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Gmina planuje sprzedaż lokali komunalnych przy ulicy Szkolnej w Boronowie w latach 2015-2016.

### IV) ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

- 1) Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012 – 2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- 2) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Boronów na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.
- 3) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
- 4) Ustala się, że stawkę czynszu podstawowego podnosi się zarządzeniem Wójta nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
- 5) Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podważającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego.
- 6) Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
  - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10 %
  - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10 %
  - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno – kanalizacyjną - podwyższenie o 10 %

- d) lokal stanowiący budynek jednorodzinny – podwyższenie o 20 %
- e) lokal znajduje się w budynku, w którym termomodernizacja została lub zostanie przeprowadzona po wejściu w życie niniejszej uchwały - podwyższenie o 30 %
- 7) Przez termomodernizację rozumie się :
- 1) docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów)
  - 2) wymianę stolarki okiennej
- 8) Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu :
- a) położenie budynku poza miejscowością Boronów – obniżka o 10 %
  - b) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %
  - c) lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżka o 10 %
  - d) lokal bez łazienki i wc – obniżka o 10 %
  - e) za przeznaczenie lokalu do rozbiórki – obniżka o 30 %
- 9) Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.
- 10) Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
- 11) Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego ( Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- V) 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) Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Boronów i w tym zakresie w latach objętych programem nie przewiduje się żadnych zmian.
  - 2) Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
  - 3) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
    - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
    - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
    - c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
    - d) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy.
  - 4) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do zaprzestania dewastacji budynków przez lokatorów. W stosunku do takich lokatorów prowadzone winny być przez zarządcę czynności zmierzające do zaniechania dewastacji budynków i lokali oraz dążenie do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a właścicielem (zarządcą) w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.
- VI) ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH 2012 – 2016**
- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Boronów w latach 2012 – 2016 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz w miarę potrzeb ze środków budżetu gminy.
  - 2) Należy jednak dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Prognoza w tym zakresie wygląda następująco:

| lata         | Czynsze mieszkaniowe | Czynsz z lokalu użytkowego | Dopłata z budżetu | Razem          |
|--------------|----------------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| 2012         | 17 092               | 3 960                      | 248               | 21 300         |
| 2013         | 19 144               | 4 080                      |                   | 23 224         |
| 2014         | 21 141               | 4 200                      |                   | 25 341         |
| 2015         | 23 681               | 4 320                      |                   | 28 001         |
| 2016         | 26 523               | 4 450                      | 15 837            | 46 810         |
| <b>Razem</b> | <b>107 581</b>       | <b>21 010</b>              | <b>16 085</b>     | <b>144 676</b> |

VII) 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.

| L.p | Lata | Koszty eksploatacji bieżącej I zarządu | koszty remontów I modernizacji lokali | Wydatki inwestycyjne | Razem  |
|-----|------|--|---------------------------------------|----------------------|--------|
| 1.  | 2012 | 4 800                                  | 16 500                                | 0                    | 21 300 |
| 2.  | 2013 | 4 930                                  | 13 000                                | 0                    | 17 930 |
| 3.  | 2014 | 5 340                                  | 10 000                                | 0                    | 15 340 |
| 4.  | 2015 | 5 570                                  | 18 000                                | 0                    | 23 570 |
| 5.  | 2016 | 5 810                                  | 41 000                                | 0                    | 46 810 |

VIII) OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- coroczne zapewnienie w budżecie środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- pozyskiwanie środków z funduszy europejskich,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

W latach 2012 – 2016 nie planuje się powiększenia zasobu komunalnego. Planuje się termomodernizację budynku przy ul. Powstańców Śl. 9 w Boronowie, który został wybudowany przed rokiem 1945, jak również wymianę stolarki drzwiowej w obu budynkach komunalnych. W roku 2012 planuje się kapitalny remont kominów przy ul. Szkolnej 9. Przewiduje się również wymianę pokrycia dachowego. Budynek przy ul. Szkolnej 9 w Boronowie, który powstał po latach 1945 w związku z czym jego stan techniczny jest ogólnie dobry i nie wymaga większej modernizacji, będzie miał tylko poprawione tynki. Ustalone potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji, co wiązałoby się z czasowym przekwaterowaniem (na czas remontu) wszystkich mieszkańców jakiegokolwiek budynku. Po przeprowadzonej termomodernizacji zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W rezultacie zmniejszy się udział gminy w kosztach remontów. W/w działania prowadzone w tych budynkach będą zmierzać do poprawy warunków zamieszkania i bezpieczeństwa osób tam mieszkających.