



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 28 marca 2013 r.

Poz. 2897

### UCHWAŁA NR XXV/254/13 RADY GMINY ZEBRZYDOWICE

z dnia 21 marca 2013 r.

#### **w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami), **Rada Gminy Zebrzydowice uchwala:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2013 - 2017.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Zebrzydowice

**mgr Kazimierz Grygierek**

Załącznik do uchwały nr XXV/254/13  
Rady Gminy Zebrzydowice  
z dnia 21.03.2013r.  
w sprawie przyjęcia wieloletniego  
programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem gminy  
na lata 2013-2017

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY ZEBRZYDOWICE NA LATA 2013-2017**



**marzec 2013 r.**

## WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005.31.266 j.t. z późn. zm.) – do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z dalszymi postanowieniami wyżej cytowanej ustawy Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, a także pomieszczenia tymczasowe oraz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### Rozdział I

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

Mieszkaniowy zasób gmina wg stanu na dzień 31.12.2012 r. stanowi 28 lokali, w tym 19 lokali socjalnych oraz 9 pozostałych lokali mieszkalnych.

#### 1. Lokale socjalne.

Gmina w swoich zasobach posiada 19 lokali socjalnych, w tym :

- 5 lokali socjalnych w budynku przy ulicy Sobieskiego 56 w Kaczycach o łącznej powierzchni 102,35 m<sup>2</sup>,
- oraz 14 lokali socjalnych w budynku przy ulicy Morcinka 15 w Kaczycach o łącznej powierzchni 273,70 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali socjalnych wynosi: 376,05 m<sup>2</sup>.

#### 2. Pozostałe lokale mieszkalne:

- 2 lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 97 ( na poddaszu ), tj. lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni 84,40 m<sup>2</sup> i lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni 42,40 m<sup>2</sup>,
- lokal mieszkalny w budynku Zespołu Szkół w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 55 o powierzchni 49,47 m<sup>2</sup>,
- lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kończycach Małych przy ulicy Jagiellońskiej 56 o powierzchni 48,50 m<sup>2</sup>,
- lokal mieszkalny w budynku Zespołu Szkół w Kaczycach przy ulicy Harcerskiej 13 o powierzchni 79,25 m<sup>2</sup>, oraz
- 4 lokale mieszkalne w Kaczycach przy ulicy Morcinka 17, do których gmina Zebrzydowice posiada spółdzielcze własnościowe prawo w Spółdzielni Mieszkaniowej „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju o łącznej powierzchni 130,60 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia wszystkich lokali wynosi 434,62 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

| Lp. | Adres                             | Lokale mieszkalne zajęte | Lokale mieszkalne wolne | Wyposażenie lokali              | Lokalizacja                                |
|-----|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| 1.  | Kaczyce<br>Sobieskiego 56         | 5                        | -                       | instalacja<br>wod.-kan.         | x  |
| 2.  | Kaczyce<br>Morcinka 15            | 10                       | 4                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | x  |
| 3.  | Kaczyce<br>Harcerska 13           | 1                        | -                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | Mieszkanie<br>w budynku<br>zespołu szkół   |
| 4.  | Kończyce Małe<br>Jagiellońska 56  | 1                        | -                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | Mieszkanie<br>w budynku<br>szkoły podst.   |
| 5   | Zebrzydowice<br>Kochanowskiego 97 | 1                        | -                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | Mieszkanie<br>w budynku<br>zespołu szkół   |
| 6   | Zebrzydowice<br>Kochanowskiego 55 | 2                        | -                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | Mieszkania<br>w budynku<br>ośrodka zdrowia |
| 7.  | Kaczyce<br>Morcinka 17 A          | 4                        | -                       | c.o.<br>instalacja<br>wod.-kan. | Mieszkania<br>w budynku<br>SM „NOWA”       |

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2013-2017 r. z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

| Rok  | Wielkość zasobów      |                            |                           |
|------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
|      | ilość mieszkań ogółem | ilość mieszkań czynszowych | ilość mieszkań socjalnych |
| 2013 | 28                    | 9                          | 19                        |
| 2014 | 28                    | 9                          | 19                        |
| 2015 | 28                    | 9                          | 19                        |
| 2016 | 28                    | 9                          | 19                        |
| 2017 | 30                    | 9                          | 21                        |

W miarę potrzeb i możliwości finansowych przewiduje się pozyskać 2 lokale socjalne w roku 2017.

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017 określa poniższa tabela:

| Lp. | Adres                                 | Stan techniczny budynku |        |        |        |        |
|-----|---------------------------------------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
|     |                                       | 2013                    | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
| 1   | Kaczyce<br>ul. Sobieskiego 56         | średni                  | średni | średni | średni | średni |
| 2.  | Kaczyce<br>ul. Morcinka 15            | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |
| 3.  | Kaczyce<br>ul. Harcerska 13           | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |
| 4.  | Kończyce Małe<br>ul. Jagiellońska 56  | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |
| 5.  | Zebrzydowice, ul<br>Kochanowskiego 97 | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |
| 6.  | Zebrzydowice, ul<br>Kochanowskiego 55 | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |
| 7.  | Kaczyce<br>ul. Morcinka 17 a          | dobry                   | dobry  | dobry  | dobry  | dobry  |

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają :

1. stan dobry- budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontu
2. stan zadawalający – średni-- naprawa, konserwacja pokrycia dachowego, konserwacja rynien odwadniających

## Rozdział II

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

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela.

| Lp. | Adres                             | 2013  | 2014  | 2015   | 2016                                    | 2017  |
|-----|-----------------------------------|---|---|--|---|---|
| 1   | Kaczyce<br>Sobieskiego 56         | naprawa<br>trzonów<br>kuchennych              | prace malarskie<br>– ciągi<br>komunikacyjne | X  | konserwacja<br>rynien<br>odwadniających | prace malarskie<br>– ciągi<br>komunikacyjne |
| 2.  | Kaczyce<br>Morcinka 15 A          | remont<br>instalacji wod.-<br>kan. lokal nr 6 | X   | remont połąc<br>dachowej –<br>bieżąca naprawa<br>+ konserwacja | X                                       | X   |
| 3.  | Kaczyce<br>Harcerska 13           | X   | X   | X  | X                                       | X   |
| 4   | Kończyce Małe<br>Jagiellońska 56  | X   | X   | X  | remont<br>instalacji<br>wod.-kan.       | X   |
| 5   | Zebrzydowice<br>Kochanowskiego 97 | naprawa<br>pokrycia<br>dachowego              | X   | prace malarskie<br>– ciągi<br>komunikacyjne                    | X                                       | X   |
| 6.  | Zebrzydowice<br>Kochanowskiego 55 | X   | X   | X  | X                                       | Remont<br>instalacji c.o.                   |
| 7.  | Kaczyce<br>Ul. Morcinka 17 A      | X   | X   | X  | X                                       | X   |

Realizacja remontów, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

W miarę możliwości finansowych planuje się wykonanie remontów według potrzeb, które mają na celu utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym.

### **Rozdział III**

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017

Gmina od kilku lat czyni starania zbycia lokali. Z uwagi jednak na fakt, że w lokalach zamieszkują rodziny o niskich dochodach podjęte przez gminę działania związane ze zbyciem lokali nie odniosły skutku. W przypadku zwolnienia się lokali w Kaczycach, przy ulicy Morcinka 17 A, do których gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo- lokale przeznaczone zostaną do zbycia.

### **Rozdział IV**

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu ustalana jest na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Zebrzydowice, który ustala stawkę bazową czynszu. Uchwalona stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu lub zwiększeniu w zależności od: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan oraz ogólnego stanu technicznego budynku..

#### **Kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego**

w..... ul.....

nr domu.....nr mieszkania.....

**Nazwisko i imię najemcy**.....

| Lp. | Parametry komfortu<br><br>Dyskomfortu   | Średni poziom<br>odniesienia | Punkty   |        |
|-----|---|------------------------------|----------|--------|
|     |   |                              | dodatnie | ujemne |
| 1   | <b>Położenie budynku mieszkania</b><br><br>-strefa centralna <sup>x</sup><br>- strefa pośrednia<br>- strefa peryferyjna<br>- zabudowa wolnostojąca<br>- budownictwo wielorodzinne | 0                            | 5        | 5      |
|     |   |                              | 10       | 5      |

|    |  |   |            |              |
|----|--|---|------------|--------------|
| 2  | <b>Położenie lokalu w budynku</b><br>- I i II piętro<br>- parter<br>- poddasze, suterena<br>- mieszkanie nasłonecznione<br>- mieszkanie zacienione                                       | 0 | 7<br><br>5 | 3<br><br>5   |
| 3  | <b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan</b><br>- stan urządzeń i instalacji bardzo dobry<br>- stan średni<br>- stan urządzeń i instalacji zły | 0 | 5          | 5            |
| 4. | <b>Ogólny stan techniczny budynku</b><br>- bardzo dobry<br>- dobry<br>- zadawalający   | 0 | 5          | 5            |
| 5  | <b>Przynależność</b><br>- piwnica<br>- brak piwnicy  |   | 3          | 3            |
| 6  | <b>Wilgoć</b><br>- powtarzające się zacieki (nie z winy najemcy)<br>- z przyczyn zewnętrznych<br>- zagrzybienie  |   |            | 3<br>5<br>10 |
| 7  | <b>Wyeksploatowanie nie z winy najemcy</b><br>- stolarka okienna i drzwiowa zewn.<br>- podłogi, posadzki<br>- instal. elektr. i wod.-kan.  |   |            | 3<br>3<br>3  |
| 8  | <b>Zaplecze rekreac. wypoczynkowe</b><br>- możliwość korzystania z zaplecza rekreac. wypocz.<br><br>- brak takiej możliwości   |   | 7          | 5            |
|    | <b>Suma punktów plus, minus</b>  |   |            |              |
|    | <b>Wynikowa ilość punktów plus, minus</b>  |   |            |              |

## 1. Ustala się podział gminy na strefy:

- strefa centralna
- strefa pośrednia
- strefa peryferyjna

Podział na strefy określa dołączona mapa w skali 1 : 25.000

## Rozdział 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. W lokalach mieszkalnych mieszczących się w szkołach zarząd sprawują dyrektorzy tych jednostek na mocy umów użyczenia z dnia 01.01.2001 r.
2. W lokalach mieszkalnych przy ulicy Morcinka 17 A w Kaczychach zarząd sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju.
3. W pozostałych lokalach mieszkalnych zarząd sprawuje Wójt Gminy Zebrzydowice.

## Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania są dochody własne gminy, w tym czynsze za najem lokali mieszkalnych.

## Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszt modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach określa poniższa tabela.

| Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji | Koszty zarządu nieruchomością wspólną | Wydatki inwestycyjne | Razem  |
|------|------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|--------|
| 2013 | 28.000                       | 6.000           | X                   | X                                     | X                    | 34.000 |
| 2014 | 28.500                       | 4.000           | X                   | X                                     | X                    | 32.500 |
| 2015 | 29.000                       | 10.000          | X                   | X                                     | X                    | 39.000 |
| 2016 | 29.500                       | 8.000           | X                   | X                                     | X                    | 37.500 |
| 2017 | 30.000                       | 8.000           | X                   | X                                     | X                    | 38.000 |

Gmina jako właściciel lokali pokrywa koszty związane z eksploatacją lokali, a następnie obciąża nimi najemców.

Aktualnie Gmina nie jest właścicielem nieruchomości wspólnie z innymi osobami, zatem nie planuje się dokonywania wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Nie przewiduje się także wydatków inwestycyjnych oraz na modernizację lokali.

## Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, z planowana sprzedażą.

Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu ich wykonywania. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.