



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 24 maja 2013 r.

Poz. 3929

### UCHWAŁA NR 256/XXVIII/2013 RADY MIEJSKIEJ W KALETACH

z dnia 14 maja 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalety na lata 2013 – 2017**

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.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),

#### **Rada Miejska w Kaletach uchwała:**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalety na lata 2013 - 2017, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kalety.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kaletach

**inż. Eugeniusz Ptak**

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM MIASTA KALETY NA LATA 2013 - 2017**

**Wprowadzenie**

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 Miasta Kalety został opracowany na sześć 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.

**Rozdział I**

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

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

2. Zasób mieszkaniowy gminy według stanu na dzień 31.12.2012 r. tworzy ogółem 151 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6666,91 m<sup>2</sup> usytuowanych w 29 budynkach, w tym:

- 42 lokale mieszkalne położonych w 12 budynkach stanowiących własność gminy
- 109 lokali mieszkalnych położonych w 17 budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.

3. Z ogółu zasobu 151 lokali mieszkalnych, zasób lokali socjalnych tworzy 6 lokali.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017 będzie ulegać zmianom w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, co będzie powodowało zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego, jak również zwiększanie się zasobu poprzez adaptacje pomieszczeń na lokale socjalne.

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

<b>ROK</b>	<b>ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH</b>
2013	6
2014	8
2015	9
2016	10
2017	10

6. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

<b>Wybudowane do 1945 r.</b>	<b>13</b>
<b>Wybudowane w latach 1946 - 1950</b>	<b>4</b>
<b>Wybudowane w latach 1951 - 1960</b>	<b>5</b>
<b>Wybudowane w latach 1961 - 1970</b>	<b>4</b>
<b>Wybudowane w latach 1971 i powyżej</b>	<b>3</b>

7. Większość budynków mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy pochodzi sprzed 1945 r. oraz z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych ubiegłego wieku. Część mieszkań w starych budynkach nie posiada standardowego wyposażenia, jednak zdecydowaną większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie (woda, kanalizacja, łazienka, w.c.), lokale ogrzewane są piecami węglowymi, natomiast instalacja c.o. znajduje się tylko w 7 lokalach, w tym: 2 lokale w budynku stanowiącym własność gminy i 5 lokali w budynku stanowiącym współwłasność.

8. W ramach posiadanych środków finansowych wykonywane są remonty i modernizacje w poszczególnych budynkach, w celu utrzymania należytego stanu technicznego oraz podniesienia standardu lokali mieszkalnych.

## **Rozdział II**

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

1. Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy zmierza w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego budynków i lokali. Potrzeby remontowo – modernizacyjne są corocznie

aktualizowane. Celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali oraz osób trzecich.

2. W budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, gdzie gmina jest współwłaścicielem potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych ustalany jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych i podejmowany uchwałami wspólnot w tym zakresie.

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

#### **2013 r.**

- wymiana stolarki otworowej,
- wykonanie przewodów wentylacyjnych,
- remont klatek schodowych,
- przystosowanie mieszkań na lokale socjalne,

#### **2014 r.**

- remonty schodów wejściowych do budynków,
- remont elewacji budynków,
- przystosowanie mieszkań na lokale socjalne,
- remont klatki schodowej,

#### **2015 r.**

- remont schodów w budynku,
- przystosowanie mieszkań na lokale socjalne,
- wykonanie termomodernizacji budynku,
- remont klatki schodowej,
- remont dachu,

#### **2016 r.**

- wymiana stolarki otworowej,
- przystosowanie mieszkań na lokale socjalne,
- remont klatki schodowej,
- remont dachu,
- wykonanie termomodernizacji budynku,

#### **2017 r.**

- remont lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- wykonanie termomodernizacji budynku,
- remont dachu,
- remont klatki schodowej.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Gmina w dalszym ciągu będzie prowadzi

politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych, gdzie sprzedaż lokali mieszkalnych następuje na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kaletach regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

2. Założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to dążenie do pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż pozostałych lokali gminnych.

3. Sprzedaży natomiast nie podlegają lokale mieszkalne wynajęte jako lokale socjalne na czas określony i lokale oddane w najem jako lokal zamienny, na czas remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego zajmowanego poprzednio.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach prognozuje się następująco:

2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
3 lokale	4 lokale	5 lokali	8 lokali	10 lokali

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Przepis art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa właściwości organów jednostek samorządu terytorialnego w zakresie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku gminy, własność ta należy do burmistrza miasta. Natomiast rada gminy posiada kompetencje do określania zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W oparciu o uchwałę rady gminy, burmistrz miasta powinien ustalić stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Zasady wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego stanowią akt prawa miejscowego.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz Miasta ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszowa zawiera zmniejszenie lub zwiększenie, w zależności od:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Stawka czynszowa ulega zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego.

Ustala się zwiększenie stawki czynszowej;

- do 10% za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania,
- do 10% za w.c. w lokalu mieszkalnym,

- c) do 10% za łazienkę
  - d) do 30% za lokal znajdujący się w budynku, w którym zostanie przeprowadzona termomodernizacja.
4. Stawka czynszowa ulega zmniejszeniu:
- a) do 10% za lokal na poddaszu,
  - b) do 10% za lokal bez łazienki i w.c.,
  - c) do 10% za kuchnię bez naturalnego oświetlenia,
  - d) do 10% za lokal położony w Truszczycu, Kuczowie, Miotku i Luboczu,
  - e) do 20% za lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki.
5. Wysokość czynszu za lokal socjalny stanowi 50% wysokości czynszu obliczanego, jak za lokal o najniższej stawce czynszowej.
6. Nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczenia uzyskanych dochodów na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Kryteria najmu wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Na wnioski najemców o niskich dochodach wysokość czynszu będzie obniżona o 20% lub 50%, jeżeli najemca spełni kryteria dochodowe określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina prowadzi politykę czynszową poprzez:

- 1) dążenie do ustawowego obowiązku, w zakresie ustalania stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

## **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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność gminy zarządza Burmistrz Miasta, który zajmuje się bieżącą eksploatacją oraz remontami lokali i budynków.
- 2. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi współwłasność gminy i osób fizycznych zarządzają zarządy wybrane spośród właścicieli lokali mieszkalnych w danej wspólnocie mieszkaniowej.

3. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje na konto wspólnoty miesięczne zaliczki. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządy wspólnot.

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

5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu:

1) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w mieście,

2) optymalizowanie wyników z najmu lokali użytkowych,

3) przyjęcie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, rozbiórka budynku).

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) innych bieżących dochodów gminy.

2. 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 utrzymania lokali i budynków. Wpływy z czynszów winny być głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej.

## Rozdział 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**

1. Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków mieszkalnych, których Miasto jest właścicielem i współwłaścicielem w latach 2013-2017:

Wydatki		rok				
		2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	zł	13 000,00	18 000,00	18 000,00	20 000,00	20 000,00
Koszty remontów	zł	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00

Koszty modernizacji lokali i budynków	zł	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	zł	19 500,00	21 500,00	23 600,00	25 900,00	28 600,00
Wydatki inwestycyjne	zł	70 000,00	70 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

## Rozdział VIII

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

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) pozyskiwania lokali socjalnych, w związku z koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 3) adaptację innych budynków gminnych na cele mieszkaniowe,
- 4) windykację i obniżanie zaległości czynszowych,
- 5) zmierzanie w pierwszej kolejności do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych, w których:
  - znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców
  - znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemcówW przypadku gdy najemca w budynku, w którym znajduje się niewykupiony lokal mieszkalny nie wyrazi woli wykupu na własność lokalu, stanowić to może podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
- 6) wykonywanie remontów budynków i lokali w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie.