



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 29 maja 2013 r.

Poz. 4025

### UCHWAŁA NR XXVI/266/13 RADY GMINY ZEBRZYDOWICE

z dnia 23 maja 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, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXV/254/13 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 21 marca 2013 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2013 - 2017.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Zebrzydowice

**Bogdan Szuścik**

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/266/13  
Rady Gminy Zebrzydowice  
z dnia 23 maja 2013 r.

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

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. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami) - 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 zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **Rozdział 1.**

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

Mieszkaniowy zasób gminy 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 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 ul. Sobieskiego 56	5	-	instalacja wod.-kan.	x
2.	Kaczyce ul. Morcinka 15	10	4	c.o. instalacja wod.-kan.	x
3.	Kaczyce ul. Harcerska 13	1	-	c.o. instalacja wod.-kan.	mieszkanie w budynku zespołu szkół
4.	Kończyce Małe ul. Jagiellońska 56	1	-	c.o. instalacja wod.-kan.	mieszkanie w budynku szkoły podst.
5.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	1	-	c.o. instalacja wod.-kan.	mieszkanie w budynku zespołu szkół
6.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	2	-	c.o. instalacja wod.-kan.	mieszkanie w budynku ośrodka zdrowia
7.	Kaczyce ul. Morcinka 17A	4	-	c.o. instalacja wod.-kan.	mieszkania w budynku SM „NOWA„

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2013-2017 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 ul. Sobieskiego 56	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Kaczyce ul. Morcinka 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kaczyce ul. Harcerska 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kończyce Małe ul. Jagiellońska 56	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kaczyce 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 2.

### 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 ul. Sobieskiego 56	naprawa trzonów kuchennych	prace malarskie - ciągi komunikacyjne	x	konserwacja rynien odwadniających	prace malarskie - ciągi komunikacyjne
2.	Kaczyce ul. Morcinka 15 A	remont instalacji wod.-kan. lokal nr 6	x	remont połączeń dachowej - bieżąca naprawa + konserwacja	x	x
3.	Kaczyce ul. Harcerska 13	x	x	x	x	x
4.	Kończyce Małe ul. Jagiellońska 56	x	x	x	remont instalacji wod.-kan.	x
5.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 97	naprawa pokrycia dachowego	x	prace malarskie - ciągi komunikacyjne	x	x
6.	Zebrzydowice ul. Kochanowskiego 55	x	x	x	x	remont instalacji c.o.
7.	Kaczyce 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 3.**

#### **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 ul. Morcinka 17 A, do których gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo lokale przeznaczone zostaną do zbycia.

### **Rozdział 4.**

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

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

2. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu ustalana jest na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Zebrzydowice, który ustala stawkę bazową czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, tj.:

- a) położenie budynku;
- b) położenie lokalu w budynku;
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stanu;
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Ustala się podział lokali na strefy:

- a) strefa centralna - (obejmuje ulice: Mickiewicza, Kochanowskiego, Jagiellońska, Harcerska)
- b) strefa pośrednia - (obejmuje ulice: Szkolna, Słowackiego, Agrestowa, Dworcowa, Owocowa, Kasztelańska, Konopnickiej, Sobieskiego)
- c) strefa peryferyjna - (obejmuje pozostałe tereny nie objęte strefami).

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową:

- budynek położony w strefie centralnej + 5 %
- mieszkanie w budynku na dogodnej kondygnacji (I, II piętro) + 7 %
- dobry stan techniczny budynku + 5 %
- stan urządzeń i instalacji bardzo dobry + 5 %
- przynależność (piwnice, schowki) + 3 %
- mieszkanie nasłonecznione + 5 %
- możliwość korzystania z zaplecza rekreac. wypocz. + 7 %

5. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową:

- budynek położony w strefie peryferyjnej - 5 %
- mieszkanie w budynku wielorodzinnym - 5 %
- zły stan techniczny budynku - 5 %
- lokal położony na poddaszu, suterenie - 5 %
- stan urządzeń i instalacji zły - 5 %
- brak przynależności (piwnicy, schowka) - 3 %
- mieszkanie zacienione - 5 %
- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych - 5 %

6. Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu. Wynikowa wartość procentowa powoduje podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu.

7. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Podwyżek czynszu dokonywać nie częściej niż raz w roku, po opublikowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, o maksymalną wartość dopuszczoną przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **Rozdział 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**

1. W lokalach mieszkalnych mieszczących się w szkołach zarząd sprawują dyrektorzy tych jednostek na mocy umów użyczenia z dnia 01.01.2001r..

2. W lokalach mieszkalnych przy ulicy Morcinka 17 A w Kaczycach zarząd sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA „ w Jastrzębiu Zdroju.

3. W pozostałych lokalach mieszkalnych zarząd sprawuje Wójt Gminy Zebrzydowice.

#### **Rozdział 6.**

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

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

#### **Rozdział 7.**

#### **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 nieruchomościami wspólnymi.

Nie przewiduje się także wydatków inwestycyjnych oraz na modernizację lokali.

#### **Rozdział 8.**

#### **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 planowaną 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.