



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 13 lipca 2015 r.

Poz. 3850

### UCHWAŁA NR VII/70/2015 RADY MIEJSKIEJ W SIEWIERZU

z dnia 25 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siewierz na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

#### **Rada Miejska w Siewierzu u c h w a ł a:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siewierz na lata 2015 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Siewierz.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Siewierzu

**mgr Barbara Bochenek**

Załącznik do Uchwały Nr VII/70/2015  
Rady Miejskiej w Siewierzu  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIEWIERZ W LATACH 2015 – 2020**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siewierz na lata 2015 - 2020 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późniejszymi zmianami) określa, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują między innymi sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku poz. 150). W swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione były w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w powyższej ustawie do najważniejszych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także pozostałych lokali gospodarstwom domowym o niskich dochodach. Stosownie do powyższego Gmina Siewierz podejmuje czynności, zmierzające do:

- a) zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł eksmisję z zajmowanego lokalu,
- b) udostępnienia lokali osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- c) udostępnienia lokali osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie,
- d) poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, tj. przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań,
- e) sukcesywnej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- f) zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem,
- g) kształtowanie zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne.**

1. Program ustala się na lata 2015 – 2020.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siewierz zwany jest w dalszej części niniejszego załącznika „programem”.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz zwany jest w dalszej części niniejszego załącznika „zasobem”.

### **Rozdział II**

#### **Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Siewierz w poszczególnych latach oraz jego stanu technicznego.**

1. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

Zasadniczym problemem Gminy Siewierz w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia

takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych czy też osobom opuszczającym zakłady karne.

Należy również podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielom przysługuje zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych, od wierzycieli z różnych zasobów, są:

- a) zaległości w opłatach czynszowych,
  - b) wypowiedzenia przez właścicieli prywatnych lokali umów najmu,
  - c) rażące lub uporczywe naruszanie zasad porządku domowego,
  - d) przemoc w rodzinie.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, będące w zarządzie Gminy Siewierz oraz lokal położony mieszkalny stanowiący własność Gminy Siewierz, przynależący do wspólnoty mieszkaniowej.
3. Mieszkaniowy zasób gminny tworzony jest poprzez:
- a) wybudowanie lokali przez gminę,
  - b) przebudowę zakupionego budynku mieszkalnego.
4. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2015 roku obejmuje następujące lokale mieszkalne:

L.p.	Adres lokalu	Ilość lokali w budynku	Numer lokalu w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
1.	42-470 Siewierz, ul. Kościuszki 8	2	Lokal 1	39,00
			Lokal 2	48,00
2.	42-510 Wojkowice Kościelne, ul. Drogowców 4 (Agronomówka)	3	Lokal 1	28,30
			Lokal 2	44,00
			Lokal 3	44,00
3.	42-470 Siewierz, ul. Żwirki i Wigury 26 (lokal we Wspólnocie Mieszkaniowej – udział 0,2873 całkowitej powierzchni budynku)	1	Lokal 1	144,65
4.	42-470 Siewierz, ul. Warszawska 91	4	Lokal 1	53,55
			Lokal 2	53,55
			Lokal 3	58,90
			Lokal 4	58,90
5.	42-470 Siewierz, ul. Długa 2 (lokal w szkole)	1	Lokal 1	39,00
6.	42-470 Żeliszawice, ul. Przyszłości 9 (lokale w szkole)	2	Lokal 1	124,00
			Lokal 2	77,00
		13		812,85

5. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2015 roku nie posiada lokali socjalnych.

**6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w 2015 roku określa poniższa tabela:**

L.p.	Adres lokalu	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	42-470 Siewierz, ul. Kościuszki 8	budynek w bardzo złym stanie technicznym, przeznaczony do rozbiórki	instalacja elektryczna
2.	42-510 Wojkowice Kościelne, ul. Drogowców 4 (Agronomówka)	budynek w dobrym stanie technicznym, brak ocieplenia, potrzeba wymiany pokrycia dachowego i stolarki okiennej	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, ciepła woda użytkowa
3.	42-470 Siewierz, ul. Żwirki i Wigury 26 (lokal we Wspólnocie Mieszkaniowej – udział 0,2873 całkowitej powierzchni budynku)	lokal w dobrym stanie technicznym, potrzeba wymiany stolarki drzwiowej, do remontu kuchnia i łazienka)	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, telefoniczna, ciepła woda użytkowa
4.	42-470 Siewierz, ul. Warszawska 91	budynek w dobrym stanie technicznym, do częściowej wymiany okna oraz 2 łazienki do remontu	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, w jednym lokalu instalacja c.o., ciepła woda użytkowa,
5.	42-470 Siewierz, ul. Długa 2 (lokal w szkole)	lokal w bardzo dobrym stanie technicznym	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjny, centralnego ogrzewania, ciepła woda użytkowa
6.	42-470 Żeliszawice, ul. Przyszłości 9 (lokale w szkole)	Lokale w bardzo dobrym stanie technicznym	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepła woda użytkowa

**7. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2015 roku** nie ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2014 roku. Nie przewiduje się również kapitalnych remontów w lokalach istniejących.

Od 2013 roku opracowywany jest projekt budynku mieszkalnego z mieszkaniami socjalnymi i komunalnymi w Siewierzu przy ul. Warszawskiej. Zakończenie prac projektowych przewiduje się na 2015 r. W bieżącym roku gmina Siewierz podjęła działania mające na celu opracowanie kolejnych projektów budynków komunalnych z lokalami komunalnymi i socjalnymi. W trakcie opracowania są następujące projekty:

- a) Budynek wielofunkcyjny z częścią mieszkalną obejmującą mieszkania socjalne i komunalne w Siewierzu przy ul. Bema,
- b) Adaptacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokale socjalne i komunalne.

Gmina Siewierz w roku 2015 nie posiada lokali socjalnych.

**8. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2016 roku** ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2015 roku. W 2016 roku planuje się oddać do użytkowania 9 nowych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Siewierzu przy ul. Górnej, w tym 4 lokale komunalne i 5 lokali socjalnych. Nie przewiduje się również kapitalnych remontów w lokalach istniejących. Ponadto, gmina będzie dysponować dwoma zezwoleniami na budowę kolejnych budynków komunalnych, będą to:

- a) projekt budynku mieszkalnego z mieszkaniami socjalnymi i komunalnymi w Siewierzu przy ul. Warszawskiej.
- b) projekt budynku wielofunkcyjnego z częścią mieszkalną obejmującą mieszkania socjalne i komunalne w Siewierzu przy ul. Bema

W posiadaniu Gminy Siewierz będzie 5 lokali socjalnych.

**9. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2017 roku** nie ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2016 roku. W 2017 roku planuje się rozpocząć budowę budynku wielofunkcyjnego przy ul. Bema w Siewierzu, jednak jej zakończenie przewiduje się na 2018 rok. Ponadto, gmina będzie dysponować zezwoleniem na

budowę budynku mieszkalnego z mieszkaniami socjalnymi i komunalnymi w Siewierzu przy ul. Warszawskiej.

W posiadaniu Gminy Siewierz będzie 5 lokali socjalnych.

**10. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2018 roku** ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2017 roku. W 2018 roku planuje się zakończyć budowę budynku wielofunkcyjnego przy ul. Bema w Siewierzu. Do użytkowania planuje się oddać 31 mieszkań, w tym 12 komunalnych, 18 socjalnych i jedno mieszkanie dla rodziny z osobą niepełnosprawną. Ponadto, gmina będzie dysponować zezwoleniem na budowę budynku mieszkalnego z mieszkaniami socjalnymi i komunalnymi w Siewierzu przy ul. Warszawskiej.

W posiadaniu Gminy Siewierz będzie 23 lokale socjalne.

**11. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2019 roku** nie ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2018 roku. W 2019 roku planuje się rozpocząć budowę budynku mieszkalnego w Siewierzu przy ul. Warszawskiej, jednak jego zakończenie przewiduje się na 2020 rok.

W posiadaniu Gminy Siewierz będzie 23 lokali socjalnych.

**12. Mieszkaniowy zasób Gminy Siewierz w 2020 roku** ulegnie zmianie w odniesieniu do stanu z 2019 roku. W 2019 roku planuje się zakończyć budowę budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Siewierzu przy ul. Warszawskiej. Do użytkowania planuje się oddać 22 mieszkania, w tym 10 komunalnych i 12 socjalnych.

W posiadaniu Gminy Siewierz będzie 35 lokali socjalnych.

### Rozdział III

#### Analiza potrzeb wraz z planem remontów i modernizacji na lata 2015- 2020.

**Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych** będących w zasobie Gminy Siewierz ustalane są w oparciu o:

- a) obowiązkowe przeglądy techniczne, wyniki przeglądów przedstawiane są w protokołach oceniających stan techniczny budynków oraz zakres prac niezbędnych do wykonania, w celu bezpiecznego użytkowania budynku lub lokalu,
- b) zestawienie niezrealizowanych potrzeb z lat ubiegłych,
- c) potrzeby zgłaszane przez najemców,
- d) inne prace konserwacyjne wynikające z bieżącego utrzymania lokali.

Potrzeby remontowe w istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Siewierz są bardzo duże. Mając na uwadze fakt, iż Gmina Siewierz w najbliższych latach planuje podjąć zadania inwestycyjne obejmujące budowę nowych lokali mieszkalnych, w istniejącym zasobie będą wykonywane tylko najpilniejsze prace remontowe. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego, najemcy z istniejących lokali zostaną przekwaterowani do nowo wybudowanych lokali, a te zostaną poddane kapitalnym remontom.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym zachodzi potrzeba wykonania następujących prac:

- wykonanie ogrodzenia nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościuszki 8 w Siewierzu,
- wykonanie ogrodzenia nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Drogowców 4 w Wojkowicach Kościelnych,
- ocieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana pokrycia dachowego budynku zlokalizowanego przy ul. Drogowców 4 w Wojkowicach Kościelnych,
- ocieplenie budynku, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku zlokalizowanym w Siewierzu przy ul. Warszawskiej,
- wykonanie instalacji centralnego ogrzewania z kotłownią zasilaną gazem ziemnym w lokalu zlokalizowanym we Wspólnocie Mieszkaniowej w Siewierzu przy ul. Żwirki i Wigury 26,
- rozbiórka budynku mieszkalnego oraz gospodarczego na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościuszki 8 w Siewierzu.

Powyższe prace planuje się wykonać po zakończeniu procesu inwestycyjnego, czyli w 2021 roku.

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały remontowe wspólnoty mieszkaniowej, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowane przez wspólnotę uchwały remontowe.

## Rozdział IV

### Planowana sprzedaż lokali.

Gmina Siewierz nie planuje w najbliższych pięciu latach sprzedaży lokali pod warunkiem, że obecni najemcy nie wystąpią z wnioskiem wykupu wynajmowanych mieszkań.

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej.

1. Czynsz obejmuje między innymi: koszt administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokoło budynku.
2. Najemca lokali oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu, związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych.
3. Najemca zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą, a wynajmującym.
4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

L.p.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający w %
I	Ze względu na położenie budynku:	
	- na peryferiach miasta oraz na terenie gminy	5
II	Ze względu na położenie lokalu w budynku:	
	- lokale położone na parterze lub I piętrze	0
III	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne:	
a	Lokale bez centralnego ogrzewania	5
b	Lokale bez gazu	0
c	Lokale bez WC	5
d	Lokale bez łazienki	5
IV	Ogólny stan budynku	
	- lokale położone w budynkach o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	10

5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz.
6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową 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 latach 2015 – 2020.**

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia poniższa tabela.

<b>Lp.</b>	<b>Sposób zarządzania lokalami</b>	<b>Planowana zmiana zarządzania</b>	<b>Rok</b>
1.	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2015
2.	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2016
3.	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2017
4.	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2018
5.	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2019
6	Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej	Nie planuje się zmiany	2020

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - bieżące administrowanie nieruchomościami,
  - utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
  - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali, poprzez wykonywanie obowiązkowych przeglądów,
  - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu oraz naliczanie czynszu,
  - remonty, konserwacje i modernizację lokali oraz budynków w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych.

**Rozdział VII****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki budżetowe.

**Rozdział VIII**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.**

Rok	Wpływy z czynszu lokali mieszkalnych (w zł)
2015	14 000
2016	18 000
2017	18 900
2018	40 000
2019	42 000
2020	50 000

Rok	Koszty remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty przeglądów (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)	Koszty zarządu nieruchomością, której Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (zł)	Razem (zł)
2015	5 000	0	10 000	125 000,00	25	140 025
2016	5 000	0	10 000	900 000,00	25	915 025
2017	1 000	10 000	12 000	1 434 000,00	25	1 457 025
2018	1 000	0	10 000	1 000 000,00	25	1 011 025
2019	1 000	10 000	20 000	1 000 000,00	25	1 031 025
2020	1 000	0	30 000	1 000 000,00	25	1 031 025

**Rozdział IX**

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

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są niezbędne, bieżące remonty budynków oraz lokali mieszkalnych. Z uwagi na duże potrzeby mieszkaniowe w zakresie pozyskania lokali socjalnych oraz komunalnych, Gmina Siewierz w latach 2015 - 2020 planuje wybudować 26 nowych lokali komunalnych oraz 35 nowych lokali socjalnych. Realizację powyższych zadań Gmina Siewierz planuje sfinansować częściowo z budżetu gminy, jak również planuje pozyskanie zewnętrznych środków finansowych dostępnych na ten cel. Nie planuje się sprzedaży lokali gminnych.