



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 października 2018 r.

Poz. 6239

UCHWAŁA NR XXXVII/391/18 RADY GMINY ZEBRZYDOWICE

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2018-2022

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 1000, 1349 i 1432) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 756 i 1496), **Rada Gminy Zebrzydowice uchwala:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2018-2022.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zebrzydowice.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Zebrzydowice

mgr Beata Piątkowska

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/391/18
Rady Gminy Zebrzydowice
z dnia 27 września 2018 r.

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. Nr 31, poz. 266 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 1

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

Mieszkaniowy zasób gmina na dzień podjęcia uchwały stanowi 27 lokali, w tym 19 lokali socjalnych oraz 8 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 użytkowej 102,35 m²
- 14 lokali socjalnych w budynku przy ulicy Morcinka 15 w Kaczycach o łącznej powierzchni użytkowej 273,70 m²

Łączna powierzchni użytkowych wszystkich lokali socjalnych wynosi : 376,05 m².

W związku z planowanym zbyciem budynku przy ul. Sobieskiego 56 w Kaczycach zmniejszy się ilość lokali socjalnych o 5 lokali. łączna powierzchnia lokali socjalnych wyniesie 273,70 m².

Osoby dotychczas wynajmujące lokale socjalne przy ul. Sobieskiego zostaną przeniesione do wolnych i odremontowanych lokali przy ul. Morcinka 15.

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 pow. 84,40 m² i lokal mieszkalny nr 2 o pow. 42,40 m²,
- lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach przy ulicy Kochanowskiego 55 o pow. 49,47 m²,
- lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczycach przy ulicy Harcerskiej 13 o pow. 79,25 m², 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 m².

Łączna powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wynosi 301,72m².

W związku z podjętą inwestycją dotycząca nadbudowy budynku socjalnego przy ul. G. Morcinka 15 w Kaczycach, odremontowane zostały znajdujące się tam mieszkania socjalne oraz zwiększyła się liczba lokali socjalnych wyniku nadbudowy II pietra w/w budynku.

Inwestycja ta pozwoliła na powstanie 6 nowych lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 171,40 m². Powstanie nowych lokali socjalnych pozwoli na efektywne spełnianie obowiązku ustawowego gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o niskich dochodach.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	lokale mieszkalne zajęte	lokale mieszkalne wolne	wyposażenie lokali	Lokalizacja
1.	Kaczyce Sobieskiego 56	5	-	Instalacja Wod-kan, łazienka i toaleta wspólna	mieszkania w budynku wolnostojącym
2.	Kaczyce Morcinka 15	4	10	c. o instalacja wod-kan, łazienka i toaleta wspólna	mieszkania w budynku wolnostojącym
3.	Kaczyce Morcinka 15	-	6	c. o instalacja wod-kan, indywidualna w pełni wyposażona łazienka z toaletą	mieszkania na II piętrze budynku powstałe w wyniku inwestycji "nadbudowa budynku socjalnego" będące w trakcie oddania do użytkowania
4.	Kaczyce Harcerska 13	1	-	c. o. instalacja wod-kan.	mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Kaczcach
5.	Zebrzydowice Kochanowskiego 97	1	-	c. o instalacja wod-kan	mieszkanie w budynku Szkoły Podstawowej w Zebrzydowicach
6.	Zebrzydowice Kochanowskiego 55	2	-	c. o. instalacja wod-kan	mieszkania w budynku ośrodka zdrowia
7.	Kaczyce Morcinka 17 A	4	-	c. o instalacja wod-kan	mieszkania w budynku SM „NOWA”

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2018-2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Rok	Wielkość zasobów		
	ilość mieszkań ogółem	ilość mieszkań czynszowych	ilość mieszkań socjalnych
2018	33	8	25
2019	28	8	20
2020	28	8	20
2021	28	8	20
2022	28	8	20

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022:

Lp.	Adres	2018	2019	2020	2021	2022
1	Kaczyce Sobieskiego 56	zły	zły	zły	zły	zły
2.	Kaczyce Morcinka 15 A	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
3.	Kaczyce Harcerska 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Zebrzydowice Kochanowskiego 97	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Zebrzydowice Kochanowskiego 55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Kaczyce ul. Morcinka 17 A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

1. stan bardzo dobry i dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontu
2. stan zły - budynek do generalnego remontu.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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	2018	2019	2020	2021	2022
1	Kaczyce Sobieskiego 56	-----	planowany do zbycia	-----	-----	-----
2.	Kaczyce Morcinka 15 A	x	-----	-----	-----	X
3.	Kaczyce Harcerska 13	x	x	x	x	X
4.	Zebrzydowice Kochanowskiego 97	wymiana pokrycia dachowego	prace malarskie- ciągi komunika.	-----	x	prace malarskie - ciągi komunika.
5.	Zebrzydowice Kochanowskiego 55	x	x	prace malarskie - ciągi komunika.	x	x
6.	Kaczyce ul. Morcinka 17 A	przeprowadzenie gruntownego remontu w związku z inwestycją	x	x	prace malarskie ciągi komunika.	x

- Lokale socjalne zlokalizowane przy ul. Morcinka 15 zostały gruntownie odremontowane, została wykonana nadbudowa II piętra, w którym powstały nowe **lokale socjalne**. Aktualnie trwa proces oddania do użytkowania wykonanej inwestycji.
- Poszycie dachowe budynku przy ul. Kochanowskiego 97 w Zebrzydowicach, w którym mieści się lokal mieszkalny zostało wymienione na nowe.
- 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 2018-2022 r.

1. Gmina od kilku lat czyni starania zbycia lokali Działania takie zostaną także podjęte w sprawie budynku przy ul. Sobieskiego 56, gdzie mieści się aktualnie 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 102,35 m². W momencie oddania do użytkowania części budynku związanego z nadbudową budynku socjalnego przy ul. Morcinka 15 w Kaczycach, osobom, które aktualnie wynajmują lokale przy ul. Sobieskiego 56 zostaną zaproponowane lokale mieszczące się w budynku mieszkalnym przy ul. Morcinka 15 w Kaczycach. W stosunku do lokali przy ul. Morcinka 17A, do których gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w przypadku ich opróżnienia zostaną one przeznaczone do zbycia. Należy jednak wziąć pod uwagę, iż w lokalach zamieszkują osoby o niskich dochodach, dlatego działania związane ze zbyciem lokali są dosyć trudne.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu określana jest zarządzeniem Wójta Gminy Zebrzydowice, który ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² na podstawie ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku gdy:

- a) wskaźnik przeliczeniowy ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.
- b) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu, o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona.

2. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu o czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

3. Maksymalna stawka czynszu najmu za 1 m² po zastosowaniu czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Czynniki wpływające na poziom czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal położony w sołectwie Zebrzydowice Górne i Dolne - +5%
- lokal w budynku na dogodnej kondygnacji (I, II) piętro - +5%
- przynależność (piwnice, schowki) - +3%
- mieszkanie nasłonecznione - +5%
- możliwość korzystania z zaplecza rekreac. – wypocz. - +5%
- bardzo dobry i dobry stan techniczny budynku + 5%

b) czynniki obniżające stawkę bazową

- budynek położony poza sołectwem Zebrzydowice Górne i Dolne - -5%
- mieszkanie w budynku wielorodzinnym - -5%
- zły stan techniczny budynku - -5%
- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych- 5%
- mieszkanie zacienione- -5%
- zły stan techniczny budynku - 5%
- lokal położony na poddaszu lub suterenie - 5%

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

6. Wprowadza się stawkę czynszu dla lokali socjalnych w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

7. Wprowadza się stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych w wysokości nie większej niż 75% stawki czynszu za lokal socjalny.

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 01.01.2001 r.
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:

1. 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
2018	35.000,00	4.000,00	x	x	523.207,00	562.207,20
2019	35.000,00	10.000,00	x	x	x	45.000,00
2020	35.000,00	10.000,00	x	x	x	45.000,00
2021	35.000,00	10.000,00	x	x	x	45.000,00
2022	40.000,00	10.000,00	x	x	x	50.000,00

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.

W roku 2018 zostały poniesione wydatki związane z inwestycją polegającą na nadbudowie budynku socjalnego przy ul. Morcinka 15 w Kaczycach przez co podniesiony został standard i komfort mieszkalny lokatorów.

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.