



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 marca 2019 r.

Poz. 2175

UCHWAŁA NR V/54/2019 RADY GMINY SUSZEC

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

Rada Gminy Suszec uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2019–2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Suszec

Szymon Sekta

Załącznik do uchwały Nr V/54/2019

Rady Gminy Suszec

z dnia 28 lutego 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na lata 2019-2023**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 – 2023:

Lp.	Lata	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Razem
1.	2019	21	1	22
2.	2020	22	1	23
3.	2021	22	1	23
4.	2022	22	1	23
5.	2023	23	15	38

2. Mieszkanie położone w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6 znajduje się w budynku stanowiącym współwłasność, którym zarządza Wspólnota Mieszkaniowa, pozostałe lokale mieszkalne zlokalizowane są w gminnych budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Suszec.

3. W okresie obowiązywania programu planuje się do roku 2023 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalno-socjalnego przy ul. Piaskowej w Suszcu, w którym powstanie 14 mieszkań socjalnych i 1 komunalne.

4. Trwają uzgodnienia dotyczące przejęcie od PKP SA budynku stacji kolejowej wraz z 2 lokalami mieszkalnymi (i lokatorami), zlokalizowanego przy ul. Stacyjnej w Suszcu.

5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023

Lp.	Adres	Powierzchnia m ²	2019	2020	2021	2022	2023	Rodzaj lokalu
1	Mizerów ul. Nadrzeczna 31	47,0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale mieszkalne
2		47,0	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale mieszkalne
3	Mizerów ul. Wyzwolenia 274	75,6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
4		57,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
5		27,6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
6		32,25	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
7		28,55	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	lokal socjalny
8		38,85	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
9	Kryry ul. Wyzwolenia 116	44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne
10	Rudziczka ul. Woszczycka 17	40,5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale mieszkalne
11		37,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale

								mieszkalne	
12		58	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale mieszkalne	
13	Suszec ul. Szkolna 132	23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
14		23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
15		42	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
16		65	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
17		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
18		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
19		78	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
20		23,5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	Pozostałe lokale mieszkalne	
21		Suszec ul. Wyzwolenia 2	42	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	Pozostałe lokale mieszkalne
22		Mizerów ul. Wyzwolenia 241/6	55,5	zły					Pozostałe lokale mieszkalne

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- **stan dobry** – budynek (lokal) w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw gruntownych, możliwe naprawy bieżące i bieżąca konserwacja,
- **stan dostateczny** – elementy konstrukcji są w zadowalającym stanie, natomiast inne elementy budynku (lokalu) należy naprawić, konserwować bądź wymienić np. wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana elementów instalacji wewnętrznych,
- **stan mierny** – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów
- **stan zły** – budynek (lokal) wymaga kapitalnego remontu

Rozdział 2.

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

1. Plan remontów budynków i lokali w okresie 2019 - 2023

W latach 2019 – 2023 planuje się:

- w budynku w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 274 jest potrzeba wykonania izolacji pionowych wraz z osuszeniem ścian piwnicznych, remont posadzek piwnicznych, planowane jest wykonanie tych robót w 2022 i 2023 roku,
- w budynku w Rudziczce przy ul. Woszczyckiej 17 jest potrzeba usunięcia zawilgoceń ścian fundamentowych poprzez wykonanie izolacji pionowej oraz docieplenia budynku planowane jest wykonanie tych robót w 2022 i 2023 roku,
- w budynku w Suszcu przy ul. Szkolnej 132 jest potrzeba naprawy lub wymiany odwarstwionych tynków zewnętrznych, remont balkonów, remont zewnętrznych schodów wejściowych, zmiana źródła ciepła (obecnie wspólna kotłownia węglowa) z wymianą stolarki okiennej, częściowa wymiana kaloryferów, wykonanie wejścia na poddasze budynku z poziomu klatki schodowej planowane jest wykonanie tych robót w 2022 i 2023 roku.

2. Protokoły okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków, kontroli kominiarskich, kontroli instalacji gazowych, kontroli instalacji elektrycznych i odgromowych, jak również decyzji PINB będą podstawą przeprowadzania remontów.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019 – 2023 przedstawia się następująco:

Lata	Liczba lokali
2019	1
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0

1. W roku 2019 planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego położonego w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6, które Gmina Suszec nabyła w trybie dziedziczenia.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa Gminy Suszec powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2019-2023 do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec na poziomie pozwalającym na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem i remontami budynków oraz lokali w możliwie maksymalnym stopniu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu:

a) położenie budynku:

korzystne +10%

niekorzystne – 5%

b) położenie lokalu w budynku:

korzystne +10%

niekorzystne – 5%

c) ogólny stan techniczny budynku:

dobry +10%

dostateczny + 5%

mierny – 5%

zły -10%

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

brak instalacji gazowej -5%

antena zbiorcza +2%

kuchnia bez oświetlenia naturalnego -10%

3. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne w wysokości 50% kwoty najniższego czynszu.

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. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suszec są zarządzane przez Wójta Gminy Suszec.

2. Do chwili sprzedaży lokalu położonego w budynku, w Mizerowie przy ul. Wyzwolenia 241/6 zarząd nim będzie wykonywany zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. W latach 2019-2023 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Suszec.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach w okresie 2019 – 2023 będą:

- a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suszec,
- b) środki budżetu Gminy Suszec,
- c) środki finansowe pozyskane przez Gminę Suszec w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 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**

1. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	Wydatki inwestycyjne zł
2019	10 000,00	10 000,00	4000,00	50 000,00
2020	10 000,00	10 000,00	0	50 000,00
2021	10 000,00	10 000,00	0	230 000,00
2022	10 000,00	10 000,00	0	121 698,00
2023	10 000,00	10 000,00	0	1 651 193,00

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć, by umożliwić wszystkim najemcom podpisanie umów na dostawy mediów.

2. Aby optymalnie wykorzystać gminny zasób mieszkaniowy planuje się zawieranie umów z najemcami w taki sposób aby korzystali oni z mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców.

3. Realne potrzeby remontowe przedstawione w Rozdziale 2 - *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata* wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali mieszkalnych. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali w związku z prowadzeniem remontów budynków i lokali.