



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 lipca 2014 r.

Poz. 4107

UCHWAŁA NR XII/137/11 RADY GMINY ZBROSŁAWICE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbrosławice na lata 2012- 2016

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jednolity z 2005r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami/ na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Zbrosławice uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012– 2016, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVIII/324/09 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 11 marca 2009 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2009-2015.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Fels

Załącznik do Uchwały Nr XII/137/11
Rady Gminy Zbroslawice
z dnia 29 grudnia 2011 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbroslawice na lata 2012-2016

§ 1.1. Program uchwała się na lata 2012-2016.

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Zbroslawice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy.
3. Ilekroć w programie jest mowa o Gminie należy przez to rozumieć Gminę Zbroslawice,
4. Ilekroć w programie jest mowa o Zakładzie lub Wynajmującym należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy o nazwie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
5. Ilekroć w programie jest mowa o lokalu należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal socjalny i lokal zamienny.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego

zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2012 – 2016

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbroslawice wchodzi 253 lokale, będące w dyspozycji Gminy.

2. Z gminnego zasobu mieszkaniowego wyodrębniono 40 lokali socjalnych i 213 pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Przyjmuje się sukcesywne zwiększanie ilości mieszkań socjalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym.

4. Na lokale socjalne przeznaczane będą lokale o obniżonym standardzie technicznym. Na ten cel planuje się adaptację pustostanów znajdujących się w dwóch budynkach:

- a) Ptakowice plac Wiejski 3, ilość pustostanów do adaptacji 3, ilość lokali w budynku ogółem 16.
- b) Miedary ul. 1 Maja 27, ilość pustostanów do adaptacji 4, ilość lokali w budynku ogółem 8.

5. W związku z koniecznością przeprowadzenia remontu generalnego stropów w budynku mieszkalnym położonym w Miedarach przy ul. 1 Maja 27 zakłada się potrzebę zapewnienia lokali zamiennych dla 4 rodzin.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkaniowego w łazienkę, wc, instalacje: centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazu ziemnego.

7. Położenie budynków oraz zestawienie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy określa załącznik nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Remonty i modernizacje

§ 3. 1. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali sporządzono w oparciu o przeglądy budynków i lokali dokonane w roku 2011.

2. Gmina dysponuje w swoich zasobach mieszkaniowych budynkami, które wymagają remontów i modernizacji o znacznych nakładach finansowych. Zakres ten ujmuje załącznik nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Na podstawie przeprowadzonych analiz stanu technicznego posiadanego zasobu gminnego, zakłada się dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. W celu utrzymania tego stanu przeprowadza się bieżącą konserwację pokryć dachowych, monitoring i naprawę przewodów kominowych, kontrolę sprawności, drożności oraz bezpieczeństwa użytkowania instalacji zapewniających korzystanie z mediów.

4. Zakres bieżących konserwacji oraz zakres rzeczowy remontów będzie ulegał zmianie w przypadku zmiany ilości środków na ich realizację, zmianę projektów lub sprzedaży lokali mieszkalnych i powstawania wspólnot mieszkaniowych.

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Rozdział 3. Sprzedaż lokali

§ 4. 1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

rok	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość mieszkań	0	1	0	1	0

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych możliwa jest na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Zbrostawice.

3. Ze sprzedaży na rzecz Najemców wyklucza się lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu przez dotychczasowych Najemców będą przeznaczone na lokale socjalne.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2012-2016 powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszów, które pozwolą na pokrycie bieżącego utrzymania budynków a także pozwolą na realizację zaplanowanych remontów.

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne,
- c) za lokale zamienne
- d) za lokale mieszkalne z czynszem wolnym.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz za najem ustalony według stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i czynników podwyższających stawkę czynszu.

3. Wójt Gminy w drodze zarządzenia określa wysokość stawki czynszu wraz ze wskazaniem czynników obniżających lub podwyższających za 1m² powierzchni lokalu.

4. Podwyższenie stawek czynszu następuje na podstawie zarządzenia Wójta Gminy. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

7. Najemca oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu- należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

8. Czynnosc najmu, opłaty za używanie lokalu oraz opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu są płacone miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca w kasie zakładu, bądź na wskazany rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

9. Za zapłatę czynszu i opłat opisanych w ust. 7 odpowiadają solidarnie z Najemcą stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.

§ 7. 1. Ustala się, że do powierzchni użytkowej lokalu, za który pobierany jest czynsz, należy powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt 1 dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię o wysokości równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości mniejszej niż 2,20 m lecz nie mniejszej niż 1,40 m - w 50%, o wysokości mniejszej niż 1,40 m pomija się całkowicie.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Jeśli w czasie trwania stosunku najmu Najemca dokonał za zgodą Wynajmującego w lokalu ulepszeń, Wynajmujący ma prawo do podwyższenia opłat za zwiększone zużycie mediów.

3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z warunkami obniżającymi stawki czynszu za lokale mieszkalne.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników zmieniających umowę.

§ 9. 1. Wywoławczą stawkę czynszu wolnego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określa Wójt Gminy.

2. Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze publicznego przetargu.

3. Regulamin przetargów na ustalenie stawki czynszu wolnego za 1 m² powierzchni użytkowej niezamieszkałych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² tworzących mieszkaniowy zasób Gminy określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. W szczególnych przypadkach Wójt Gminy może zmienić wysokość zaległych należności czynszowych i opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu na prace społecznie użyteczne na rzecz Gminy.

2. Zakres prac społecznie użytecznych na rzecz Gminy mogą przedstawić Wójtowi referaty Urzędu Gminy.

3. Odpłatność na rzecz Zakładu za wykonywanie prac społecznie użytecznych odbywać się będzie po protokolarnym odbiorze.

§ 11. 1. Ustala się następujące warunki podwyższające czynsz za lokale:

a) instalacja wodno-kanalizacyjna w lokalu	+ 20%
b) wc w mieszkaniu	+ 20%
c) wc w budynku	+ 10%
d) łazienka bez wc	+ 20%
e) łazienka wyposażona w wc	+ 40%
f) gaz przewodowy	+ 30%
g) centralne ogrzewanie	+ 30%

§ 12. 1. Ustala się następujące warunki obniżające czynsz za lokale mieszkalne:

- a) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia - 10%
- b) za wspólne użytkowanie kuchni, łazienki, wc przez wielu najemców - 5%

2. Warunki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu na lokale socjalne.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 13. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywane jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zbrostawicach zgodnie ze Statutem Zakładu.

2. Zarządzanie odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i na zasadach określonych w obowiązkach licencjonowanego zarządcy nieruchomości.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2016.

§ 14. 1. W przypadku budynków w których znajdują się lokale, lokale użytkowe, lokale będące własnością osób fizycznych zawarta zostanie umowa o wspólnym ponoszeniu wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 15. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są:

- 1. wpływy z tytułu czynszów za lokale i lokale użytkowe,
- 2. wpływy z tytułu umów o wspólnym ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości,
- 3. dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na gospodarkę mieszkaniową.

§ 16. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach określa tabela poniżej.

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji zł	Wydatki na remonty , modernizacje i inwestycje zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zł
2012	330.000	500.000	9.000
2013	363.000.	500.000	9.000
2014	396.000.	500.000	9.000
2015	435.000	500.000	9.000
2016	478.000.	500.000	9.000

Załącznik Nr 1 do Załącznika do Uchwały Nr XII/137/11

Rady Gminy Zbroslawice z dnia 29 grudnia 2011 r.

Położenie budynków oraz zestawienie lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy

lp.	miejsowość	ulica i nr	typ budynku	liczba mieszkań ogółem stan na dzień 27.10.2011	lokale mieszkalne	lokale socjalne	uwagi
1	Laryszów	Wolności 1	M	4	4	0	
2	Miedary	1 Maja 27	M	8	4	4	lokale socjalne - PUSTOSTANY do generalnego remontu DOCELOWO planuje się stworzyć 8 lokali
3		Tarnogórska 1	M/U	1	1	0	
4		Tarnogórska 11	M	5	5	0	
5		Kasztanowa 2	M	1	1	0	
6		Dworcowa 5	M	6	6	0	
7		Główna 58	M/U	1	1	0	
8	Ziemęcice	Mikulczycka 11	M/U	2	2	0	
9		Mikulczycka 82	M	2	2	0	
10	Łubki	Wiejska 17	M/U	1	1	0	
11	Ptakowice	Pl. Wiejski 3	M	16	8	8	do dalszego remontu 3 szt. lokali socjalnych DOCELOWO planuje się stworzyć 16 lokali
12		Reptowska 7	M	4	4	0	1 szt. pustostan do remontu
13		Reptowska 9	M	3	3	0	
14	Kamieniec	Tarnogórska 4a	M/U	1	1	0	
15		Tarnogórska 26	M	5	5	0	
16	Karchowice	Polna 2	M	7	7	0	
17	Zawada	Bytomska 9	M	8	7	1	
18		Wiejska 9	M	11	5	6	
19	Zbroslawice	Plac Miarki 3	M	16	14	2	
20		Plac Miarki 4	M	13	9	4	
21		Słowackiego 4	M	2	2	0	
22		Szkolna 7	M	6	6	0	
23		Wolności 69	M	2	2	0	
24		Wolności 89	M/U	2	2	0	
25		Wolności 108	M/U	1	1	0	

26		Wolności 111	M	5	5	0	
27		Wolności 112	M/U	1	1	0	OSP
28		Piaskowa 2	M	7	7	0	
29		Batorego 3	M	4	4	0	
30		Batorego 5	M	2	2	0	
31	Wieszowa	Bytomska 20	M	7	7	0	
32		Bytomska 52	M/U	5	4	1	
33		Bytomska 60	M/U	3	3	0	
34		Bytomska 90	M/U	4	4	0	
35		Bytomska 144	M/U	2	2	0	OSP
36		Bytomska 146	M/U	3	3	0	
37		Bytomska 154	M/U	17	8	9	
38		Sienkiewicza 123	M/U	4	4	0	
39	Przechlebie	Szkolna 24	M/U	3	3	0	
40		Dworcowa 1	M	13	12	1	
41		Dworcowa 3	M	12	10	2	
42		Dworcowa 4	M	3	2	1	
43		Dworcowa 5	M	13	12	1	
44		Dworcowa 7	M	4	4	0	
45		Dworcowa 9	M	4	4	0	
46		Dworcowa 11	M	4	4	0	
47		Dworcowa 13	M	4	4	0	
48	Wilkowice	Księżoleśna 23	M/U	1	1	0	OSP
RAZEM				253	213	40	

Typy budynków:

1. M – mieszkalny;

2. M/U - mieszkalno-użytkowy

OSP – ochotnicza straż pożarna

Załącznik Nr 2 do Załącznika do Uchwały Nr XII/137/11
Rady Gminy Zbrosławice z dnia 29 grudnia 2011 r.

Zakres remontów i modernizacji na lata 2012-2016

lp.	miejsowość	ulica i nr	zakres robót	planowany termin realizacji
1	Miedary	1 Maja 27	remont stropów adaptacja pustostanów na lokale socjalne	2012-2014 2013-2014
2	Miedary	Tarnogórska 11	rozbiórka przybudówki	2016
3	Miedary	Dworcowa 5	remont elewacji	2012
4	Łubki	Wiejska 17	remont dachu	2015
5	Zawada	Bytomska 9	remont izolacji fundamentów remont elewacji	2012 2012
6	Zawada	Wiejska 9	remont elewacji	2015
7	Zbrosławice	Plac Miarki 3	remont pokrycia dachowego	2012
8	Zbrosławice	Plac Miarki 4	remont pokrycia dachowego remont kominów remont suchych ubikacji	2013 2013 2013
9	Zbrosławice	Wolności 111	remont pokrycia dachowego remont elewacji, regulacja odprowadzenia wód opadowych	2012 2014 2014
10	Wieszowa	Bytomska 60	remont kominów	2012
11	Wieszowa	Bytomska 144	remont pokrycia dachowego	2012 współudział OSP
12	Wieszowa	Bytomska 154	rozbiórka pustostanów	2016
13	Przechlebie	Szkolna 24	remont elewacji remont kominów	2014 2012
14	Przechlebie	Dworcowa 1	remont kominów	2012
15	Przechlebie	Dworcowa 3	remont kominów	2012
16	Ptakowice	Pl. Wiejski 3	adaptacja pustostanów remont elewacji	2012 2016