



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 245

## **UCHWAŁA NR XXIV/294/16 RADY GMINY BOBROWNIKI**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

#### **Rada Gminy Bobrowniki uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki na lata 2017 – 2021*”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Binko**

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/294/16  
Rady Gminy Bobrowniki  
z dnia 29 grudnia 2016 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobrowniki na lata 2017-2021**

### **Rozdział 1.**

#### **§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021 (dalej „Program”).
2. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.
3. Program swoim zakresem obejmuje:
  - a. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
  - b. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
  - c. planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
  - d. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
  - e. 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,
  - f. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
  - g. 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,
  - h. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

#### **§ 2. Definicje**

Ilekroć w Programie jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610);
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bobrowniki;
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bobrowniki;
4. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokale pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
5. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

6. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;

7. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię 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;

8. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

## Rozdział 2.

### § 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na 2016 r. wynosi 9 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących budynkach o następującej powierzchni użytkowej:

L.P.	sołectwo	Lokalizacja	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Bobrowniki	budynek Ośrodka Zdrowia ul. Strażacka 1	32,97
2.			29,87
3.			36,68
4.			17,83
5.			46,86
6.	Bobrowniki	ul. 1 Maja 73b (przy Przedszkolu)	41,00
7.	Sączów	budynek Ośrodka Zdrowia ul. Ogrodowa 5a	85,14
8.			62,77
9.			62,78
10.			87,05
11.	Sączów	Zespół Szkolno-Przedszkolny ul. Szkolna 5	88,10
12.	Rogoźnik	ul. Kościuszki 111	45,15
<b>RAZEM</b>			<b>636,20</b>

3. W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina posiada 4 lokale socjalne zlokalizowane na piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Bobrownikach, w tabeli powierzchnie lokali socjalnych oznaczono kolorem żółtym.

4. Potrzeby w zakresie zapewnienia lokali socjalnych Gmina realizuje również w innych formach – określonych w art. 20 ust. 2 lit. a i ust. 2 lit. b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie Kodeksu Cywilnego.

5. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

a. obecnie lokale mieszczące się w szkołach oraz w ośrodkach zdrowia posiadają dobry stan techniczny, lokale socjalne zostały poddane remontowi generalnemu i w styczniu roku 2017 zostaną oddane do użytku.

b. remontu wymaga budynek położony w Bobrownikach przy ul. 1 Maja 73b.

6. W latach 2017-2021 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Bobrowniki. Prognozę zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w okresie kolejnych 5 lat przedstawia następująca tabela:

Rok	Ilość mieszkań	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań socjalnych
2017	12	8	4
2018	12	8	4
2019	12	8	4
2020	12	8	4
2021	12	8	4

7. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

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

1. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- a. wymianę i modernizację instalacji wewnętrznej,
- b. pozostałe remonty, bieżące naprawy i modernizacje

Rodzaj remontu	2017	2018	2019	2020	2021
Wymiana instalacji wewnętrznych	50 000,-	50 000,-	-	-	-
Pozostałe remonty, bieżące naprawy i modernizacje	30 000,-	30 000,-	30 000,-	30 000,-	30 000,-
Razem	80 000,-	80 000,-	30 000,-	30 000,-	30 000,-

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

#### § 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2017-2021 Gmina nie planuje sprzedaży mieszkań.

#### § 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, jednak nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Stawka bazowa czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela za lokal ustalane są w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

3. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, którego wysokość ogłasza Wojewoda Śląski co 6 miesięcy w Dzienniki Urzędowym Województwa Śląskiego w drodze obwieszczenia.

4. Podstawowy standard lokalu mieszkalnego, dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje:

- instalację elektryczną,

instalację gazową,  
 instalację wodociągowo - kanalizacyjną,  
 instalację c.o.

Ustala się czynniki obniżające wartość czynszu ze względu na stan techniczny lokalu mieszkalnego:

brak instalacji c.o. - obniżenie o 20%,  
 brak łazienki lub w.c. - obniżenie o 30%,  
 brak łazienki, w.c., c.o. obniżenie o 50%,

Ze względu na wysokość dochodów gospodarstwa domowego wartość czynszu może zostać obniżona o 50%. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12 miesięcy.

Położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku nie wpływa na wysokość czynszu ponieważ budynki i lokale stanowiące zasób gminny posiadają podobne położenie w centrum poszczególnych sołectw gminy Bobrowniki, a lokale umieszczone są na I i II kondygnacji, budynki wybudowane zostały w latach 1950-1970 ubiegłego wieku.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych, ścieków.

**§ 7. 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.**

Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt poprzez Referat Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

**§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozyskane dotacje.

**§ 9. 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,**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2017	8.000,-	80.000,-	-	Brak	-
2018	8.000,-	80.000,-	-	Brak	-
2019	8.000,-	30.000,-	-	Brak	-
2020	8.000,-	30.000,-	-	Brak	-

<b>2021</b>	<b>8.000,-</b>	<b>30.000,-</b>	<b>-</b>	<b>Brak</b>	<b>-</b>
-------------	----------------	-----------------	----------	-------------	----------

**§ 10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

coroczne zapewnienie w budżecie środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

pozyskiwanie środków z funduszy europejskich,

sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

W związku z remontem budynków i lokali niezbędnym będzie określenie zakresu zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali, przy czym:

a. planowane na kolejne lata remonty nie rodzą konieczności zastosowania zamian lokali.