



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 kwietnia 2017 r.

Poz. 2489

UCHWAŁA NR XXVII/227/2017 RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)

Rada Miejska w Sośnicowicach uchwala:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do Uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Sośnicowice

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sośnicowicach

Regina Bargiel

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/227/2017
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 29 marca 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SOŚNICOWICE
NA LATA 2017-2021**

SOŚNICOWICE MARZEC 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2017 – 2021 został opracowany zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)

Celem programu jest określenie stanu istniejącego i wytyczenie działań na najbliższe pięć lat.

1. STAN ISTNIEJĄCY

Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych – 7376,49 m²

Ilość lokali mieszkalnych – 157

Ilość lokali socjalnych – 15

Ilość lokali mieszkalnych o powierzchni:

Do 19,99 m² – 1

Od 20 m² do 39,99 m² – 62

Od 40 m² do 59,99 m² – 64

Od 60 m² do 79,99 m² – 24

Powyżej 80 m² – 6

Ilość budynków:

Wielorodzinnych – 14

Trzyrodzinnych – 7

Dwurodzinnych – 6

Jednorodzinnych – 3

Razem: 30

Ilość mieszkań z pełnym wyposażeniem – woda, wc, łazienka: 142

Ilość mieszkań bez wc i łazienki w lokalu: 15

Tabele nr 1, 5 i 6 zawierają szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy.

2. POMNIEJSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Sprzedaż budynku położonego przy ul. Gliwickiej 32 w Sośnicowicach. W budynku tym znajdują się 3 lokale mieszkalne.

3. POWIĘKSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Zaadaptowanie 2 pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne przy ul Raciborskiej 31 w Trachach.

4. STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

Budynki w większości pochodzą z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych. Budynki wymagają różnego rodzaju napraw dachów, elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej.

Bieżące utrzymanie nieruchomości będzie prowadzone przez Zarządcę – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sośnicowicach.

Zakład jest jednostką organizacyjną Gminy. W najbliższych latach nie przewiduje się zmian formy zarządzania budynkami.

Zestawienie planowanych wpływów i wydatków znajduje się w dalszej części planu.

5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Zarządcą jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Sośnicowicach przy ul. Powstańców 6.

5.1.1.PODSTAWOWE OBOWIĄZKI ZARZĄDCY:

- Zawieranie umów najmu;
- Rozwiązywanie umów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- Prowadzenie spraw związanych z remontami;
- Prowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystania lokali;
- Naliczanie czynszu i innych należności wynikających z umów najmu;
- Rozkładanie w uzasadnionych przypadkach zaległości czynszowych na raty;
- Podejmowanie działań w przypadkach samowolnego zajęcia lokalu;
- Dostarczanie na żądanie Urzędu Miejskiego danych dotyczących stanu technicznego, zasiedlenia i rozliczenia.

W zakresie obsługi technicznej:

- Dokonywanie przeglądów budynków, prowadzenie księzek obiektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego;
- Dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw w zarządzanych obiektach;
- Usuwanie awarii i skutków awarii;
- Utrzymywanie w należytym porządku pomieszczeń i urządzeń wspólnych budynków;
- Zapewnianie sprawności wszystkich urządzeń w budynkach;

W zakresie spraw finansowych:

- Prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu lokali oraz koszty związane z eksploatacją budynków;
- Realizowanie wszystkich płatności wynikających z funkcji zarządcy
- Składanie sprawozdań wynikających z zarządzania;
- Archiwizacja dokumentów finansowo księgowych i innych związanych z zarządzaniem;
- Wystawianie i odbiór faktur

W zakresie obsługi prawnej:

- Prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych zaległości czynszowych i innych opłat;
- Występowanie o eksmisję.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów. Dodatkowym źródłem mogą być środki z budżetu Gminy Sośnicowice, jak również fundusze Unii Europejskiej.

7. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

- Stawkę bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz;
- Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych ustala Burmistrz;
- Przy podwyższaniu stawki czynszu Burmistrz uwzględnia postanowienia art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Ustalanie stawki dla poszczególnych mieszkań odbywać się będzie według następujących zasad:

1. Obniżenia

- Brak wody w lokalu – 20%
- Brak wc w lokalu – 15%
- Brak łazienki – 10%
- Poddasze lub suterena – 5%

2. Podwyższenia:

- Lokal znajduje się w domu jednorodzinny – 30%
- Lokal znajduje się w domu dwurodzinny – 20%
- Lokal znajduje się w domu trzyrodzinny – 15%
- Lokal położony w budynku z instalacją ciepłej wody użytkowej – do 50%
- Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono przedsięwzięcie termomodernizacyjne, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów – do 50%

Przewiduje się możliwość obniżki czynszu w trakcie trwania umowy jeżeli jego wysokość przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. PRZEWIDYWANE PRZYCHODY I KOSZTY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- opłaty za usługi zlecone związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- wydatki na utrzymanie zieleni
- wynagrodzenie za administrowanie

Planowane wpływy i wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 2

9. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Potrzeby remontów zasobów mieszkaniowych gminy Sośnicowice obejmują w większości budynki wykonane w starych technologiach o nie najlepszym stanie technicznym. Stan ten wynika z wieloletniego użytkowania jak i w skutek wyeksploatowania przy braku odpowiednich środków na remonty kapitalne.

W okresie funkcjonowania minionego programu gospodarowania zasobem gminy, wykonano wiele prac związanych z remontami i modernizacją zasobu, starano się, aby w głównej mierze poprawić średni stan techniczny budynków. W latach 2017 – 2021 planuje się dalszą poprawę stanu technicznego wykonując remonty (tabela nr 3 - zestawienie nakładów na remonty w lata 2017 – 2021), realizując inwestycje

i modernizacje (tabela nr 4 – zestawienie nakładów inwestycyjnych i modernizacyjnych na lata 2017 – 2021) wraz z poprawą warunków zamieszkania poprzez:

- wymiany instalacji elektrycznych,
- wymiany wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych ,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiany pokryć dachowych,
- wykonanie robót zduńskich,
- wykonanie prac elewacyjnych,
- wykonanie prac ogólnobudowlanych,
- drobne prace bieżące

10. PROGNOZY DOTYCZĄCE WIELKOŚCI STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017-2021

W roku 2017 planowana jest sprzedaż budynku w Sośnicowicach przy ul. Gliwickiej 32. W budynku znajdują się 3 lokale mieszkalne. W tym samym roku planowana jest również adaptacja 2 lokali użytkowych pod lokale mieszkalne zlokalizowanych w Trachach przy ul. Raciborskiej 31. W kolejnych latach nie planuję się pomniejszenia zasobu mieszkaniowego Gminy (tabela nr 6)

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy lokatorami.

Dokonanie zmiany będzie możliwe jedynie pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z opłat czynszowych i pozostałych opłat przez strony dokonujące zamiany.

Dopuszcza się również możliwość przekwalifikowania lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

Tabela nr 1

ZESTAWIENIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SOŚNICOWICE

L.P.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia lokali [m ²]	Standard	Stawka czynszu [zł]
1.	S-ce, ul. Rynek 1	7	300,19	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,09 i 4,30
2.	S-ce, ul. Rynek 4	4	159,44	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
3.	S-ce, ul. Rynek 11	2	70,80	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
4.	S-ce, ul. Rynek 13	4	172,15	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
5.	S-ce, ul. Rynek 14	2	93,54	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
6.	S-ce, ul. Rynek 15	5	195,55	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
7.	S-ce, ul. Rynek 16	3	188,59	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	3,66 i 3,87
8.	S-ce, ul. Rynek 18	5	166,97	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
9.	S-ce, ul. Gliwicka 1	10	371,12	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 4,30
10.	S-ce, ul. Gliwicka 25	12	447,65	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20, 3,66 i 4,30
11.	S-ce, ul. Gliwicka 30	3	154,57	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
12.	S-ce, ul. Gliwicka 32	3	200,04	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,95
13.	S-ce, ul. Szkolna 3	2	108,86	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	5,16
14.	S-ce, ul. Kościelna 1	2	165,52	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	5,16
15.	S-ce, ul. Kozielska 4	4	218,00	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20; 3,66 i 4,30
16.	S-ce, ul. Bema 4	1	63,41	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	5,59
17.	S-ce, ul. Bema 6	18	622,22	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30

18.	S-ce, Powstańców 6	4	203,92	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
19.	S-ce, Smolnicka 17	1	39,58	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
20.	Smolnica, ul. Szkolna 1	6	350,64	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 4,30
21.	Smolnica, ul. Szkolna 1a	3	135,76	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	5,16
22.	Smolnica, ul. Szkolna 12	2	116,66	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 3,67
23.	Łany Wielkie, ul. Wiejska 50	3	118,88	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 3,87
24.	Łany Wielkie, ul. Wiejska 47	1	167,31	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	5,59
25.	Rachowice, ul. Wiejska 111	7	367,00	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	4,30
26.	Rachowice, ul. Wiejska 113	6	349,13	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 3,66
27.	Trachy, ul. Raciborska 1	3	150,21	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 5,16
28.	Trachy, ul. Raciborska 31	2	174,15	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 4,30
29.	Bargłówka, ul. Raciborska 67	3	125,16	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	1,20 i 4,30
30.	Sierakowice, ul. Kozielska 3	29	1379,47	Woda, kanalizacja, wc, łazienka	6,45

Tabela nr 2

PRZEWIDYWANE PRZYCHODY I KOSZTY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2017-2021 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Plan na 2017 r.	Plan na 2018 r.	Plan na 2019 r.	Plan na 2020 r.	Plan na 2021 r.
Przychody z lokali mieszkalnych w tym:	340	345	350	360	370
Wpływy z czynszów	340	345	350	360	370
Koszty bieżącej obsługi i remontów budynków mieszkalnych w tym:	340	345	350	360	370
Koszty zarządu	40	40	45	45	50
Koszty remontów	300	305	305	315	320

Tabela nr 3

ZESTAWIENIE NAKŁADÓW NA REMONTY W LATACH 2017–2021 (w tys. zł)

Rodzaje remontu	Plan na 2017 r.	Plan na 2018 r.	Plan na 2019 r.	Plan na 2020 r.	Plan na 2021 r.
Prace dekarские	80	80	90	80	70
Prace ogólnobudowlane	90	82	62	80	80
Wymiana okien	20	20	25	25	20
Remonty instalacji wod.-kan.	10	15	15	20	10
Remonty instalacji elektrycznej	20	15	15	20	40
Roboty elewacyjne	40	50	50	40	55
Roboty zduńskie	10	8	8	10	10
Drobne prace bieżące	30	35	40	40	35
RAZEM	300	305	305	315	320

Tabela nr 4

**ZESTAWIENIE NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH i modernizacyjnych
w latach 2017-2021 w tys. zł**

	Plan na 2017 r.	Plan na 2018 r.	Plan na 2019 r.	Plan na 2020 r.	Plan na 2021 r.
Nakłady inwestycyjne	50	170	100	180	200

Tabela nr 5

**Zestawienie budynków z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
oraz ich stan techniczny w poszczególnych latach**

Lp.	Lokalizacja	Wiek budynku	Liczba lokali		Stan techniczny	Prognozowany stan techniczny na:				
			socjalnych	pozostałych		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	Sośnicowice, ul. Rynek 1	1962	1	6	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
2	Sośnicowice, ul. Rynek 4-5	1962	-	4	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
3	Sośnicowice, ul. Rynek 11	1885	-	2	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
4	Sośnicowice, ul. Rynek 13	1964	-	4	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
5	Sośnicowice, ul. Rynek 14	1962	-	2	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
6	Sośnicowice, ul. Rynek 15	1964	-	5	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
7	Sośnicowice, ul. Rynek 16	1878	-	3	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony

8	Sośnicowice, ul. Rynek 18	1963	-	5	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
9	Sośnicowice, ul. Gliwicka 1	Brak danych	1	9	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
10	Sośnicowice, ul. Gliwicka 25	1900	2	10	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
11	Sośnicowice, ul. Gliwicka 30	1955	-	3	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
12	Sośnicowice, ul. Gliwicka 32	1935	-	3	Zadowolający	Zadowolający	-	-	-	-
13	Sośnicowice, ul. Szkolna 3	Okres powojenny	-	2	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
14	Sośnicowice, ul. Kościelna 1	Koniec XIX wieku	-	2	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
15	Sośnicowice, ul. Kozielska 4	1928	1	3	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
16	Sośnicowice, ul. Bema 4	1878	-	1	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
17	Sośnicowice, ul. Bema 6	1963	-	18	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
18	Sośnicowice, ul. Powstańców 6A	Lata 70 XX w.	-	4	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
19	Sośnicowice, ul. Smolnicka 17	Brak danych	-	1	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
20	Smolnica, ul. Szkolna 1	Brak danych	2	4	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony

21	Smolnica, ul. Szkolna 1A	Brak danych	-	3	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
22	Smolnica, ul. Szkolna 12	Koniec XIX w.	1	1	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
23	Łany Wielkie ul. Wiejska 50	1890	1	2	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
24	Łany Wielkie, ul. Wiejska 47	Brak danych	-	1	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
25	Rachowice, ul. Wiejska 111	Koniec XIX wieku	-	7	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
26	Rachowice, ul. Wiejska 113	1880	2	4	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
27	Trachy, ul. Raciborska 1	Brak danych	1	2	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
28	Trachy, ul. Raciborska 31	Brak danych	-	2	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
29	Bargłówka ul. Raciborska 67	Brak danych	2	1	Średni	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony	Niepogorszony
30	Sierakowice ul. Kozielska 3 A,B,C,D	Lata 80 XX w.	-	29	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający

Tabela nr 6

PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA LATA 2017 - 2021

	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Sośnicowice	157	156	156	156	156