



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 29 listopada 2022 r.

Poz. 7599

### UCHWAŁA NR 382/LVIII/22 RADY GMINY ŚWIERKLANY

z dnia 24 listopada 2022 r.

#### w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172)

#### Rada Gminy Świerklany uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerklany na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 234/XXXVII/17 Rady Gminy Świerklany z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2023-2027.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Świerklany

**mgr Anna Kula-Piecha**

Załącznik do uchwały Nr 382/LVIII/22  
Rady Gminy Świerklany  
z dnia 24 listopada 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ŚWIERKLANY NA LATA 2023-2027

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu stworzenie podstawowych zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

W przypadku zaistniałej konieczności wprowadzenia zmiany program będzie podlegał aktualizacji. Program opracowany jest na kolejne pięć lat tj. 2023-2027 i obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, przedstawia się następująco:**

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.

W 2022 r. ogólna liczba mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi: 10 lokale komunalne oraz 7 lokali socjalnych.

1. Lokale mieszkalne zlokalizowane są w następujących budynkach:

| L.P | Adres budynku  | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa |
|-----|--|---------------|-----------------------|
| 1.  | Jankowice ul. Górnicza 12                              | 11            | 408,42 m <sup>2</sup> |
| 2.  | Jankowice ul. Prosta 2                                 | 3             | 267,60 m <sup>2</sup> |
| 3.  | Świerklany ul. Boryńska 14                             | 2             | 116,00 m <sup>2</sup> |
| 4.  | Świerklany ul. Boryńska 4 – budynek Szkoły Podstawowej | 1             | 80,00 m <sup>2</sup>  |

2. Lokale socjalne zlokalizowane są w budynku wielorodzinnym w Jankowicach ul. Górnicza 12.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

| Rok  | Ilość mieszkań ogółem | Ilość mieszkań komunalnych | Ilość mieszkań socjalnych |
|------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 2023 | 17                    | 10                         | 7                         |
| 2024 | 17                    | 10                         | 7                         |
| 2025 | 17                    | 10                         | 7                         |

|      |    |    |   |
|------|----|----|---|
| 2026 | 17 | 10 | 7 |
| 2027 | 17 | 10 | 7 |

Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych i socjalnych, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom o niskich dochodach. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Świerklany nie jest adekwatny do potrzeb.

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

W latach 2023-2027 planuje się generalne remonty budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, ponieważ w ciągu ostatnich lat nie były modernizowane i znajdują się w stanie technicznym pogorszonym.

Potrzeby w zakresie remontów lokali mieszkalnych i socjalnych będących w zasobie Gminy Świerklany zostają ustalane w oparciu o:

- potrzeby zgłaszane przez najemców,
- obowiązkowe przeglądy techniczne budynków,
- zestawienia niezrealizowanych potrzeb z lat ubiegłych, jak również prac niezbędnych do wykonania w celu bezpiecznego użytkowania lokalu,
- inne prace konserwacyjne wynikające z bieżącego utrzymania lokali,
- obowiązujące przepisy, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska itp.

## **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali.

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy.

2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt Gminy obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.:

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacji oraz ich stanu technicznego.

3. Biorąc pod uwagę położenie lokalu w budynku oraz wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje, stawkę bazową czynszu zwiększa się bądź obniża w następujący sposób:

- Wójt Gminy ustala stawkę podstawową za lokal o zbliżonym standardzie w obiektach przy ul. Boryńskiej w Świerklanach, ul. Prostej w Jankowicach.

- Stawka obniżona ustalona zostanie w lokalach o niższym standardzie w obiekcie przy ul. Górniczej w Jankowicach.

- Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie połowę stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Świerklany i stosowana może być do lokali w budynku przy ul. Górniczej w Jankowicach.

- W lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> będzie stosowana stawka podwyższona o 50% za powierzchnię ponadnormatywną w przypadku, gdy lokal zajmują mniej niż 3 osoby.

4. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale komunalne.

5. Stawka bazowa czynszu ustalana jest w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest co 6 miesięcy w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

6. Podwyżka stawek czynszu będzie dokonywana nie częściej niż raz w roku.

7. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. Oprócz czynszu najemcy ponoszą koszty związane z eksploatacją lokalu tj. opłata za dostawę energii, gazu, wody,

9. Najemca zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczenia kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

**V. 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.**

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt.

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

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) bieżące administrowanie nieruchomości,
- d) utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- e) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- f) utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali, poprzez zapewnienie obowiązkowych przeglądów,
- g) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu oraz naliczanie czynszu,
- h) remonty, konserwacje, modernizację lokali oraz budynków w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są:

- a) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- b) środki budżetowe,
- c) pozyskane środki zewnętrzne.

**VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

| Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Wydatki inwestycyjne |
|------|------------------------------|-----------------|---|---|----------------------|
| 2023 | 2000 zł                      | 1000 zł         | 15000 zł  | -   | -                    |
| 2024 | 2000 zł                      | -               | -   | -   | -                    |
| 2025 | 2000 zł                      | -               | -   | -   | -                    |

|      |         |   |   |   |   |
|------|---------|---|---|---|---|
| 2026 | 2000 zł | - | - | - | - |
| 2027 | 2000 zł | - | - | - | - |

**VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:**

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali

Gmina Świerklany planuje zamianę lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali