



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 09 stycznia 2023 r.

Poz. 273

UCHWAŁA NR XLVII/293/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarki na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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. 2022 poz. 172 późn. zm.)

Rada Miejska w Żarkach uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarki na lata 2023-2027 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żarki.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Pompa

Załącznik do uchwały Nr XLVII/293/2022
Rady Miejskiej w Żarkach
z dnia 29 grudnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARKI NA LATA 2023-2027

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żarki tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Żarki.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki wchodzi 49 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 13 budynkach.

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1 983,35 m². Są to obiekty o różnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

4. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Żarki.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Instalacje
1.	Żarki ul. Częstochowska 61	4	166,75	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
2.	Żarki ul. Steinkellera 3	1	32,12	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
3.	Żarki ul. Leśniowska 18	2	75,00	wodna, elektryczna oraz kuchnia węglowa
4.	Żarki ul. Leśniowska 61	3	162,53	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
5.	Żarki ul. Berka Joselewicza 11	4	112,73	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
6.	Żarki ul. Wierzbowa 8	1	42,80	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
7.	Żarki ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38	1	88,00	wodna, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
8.	Żarki ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38	1	79,00	wodna, elektryczna oraz piec węglowy i osadnik na ścieki
9.	Żarki ul. Topolowa 1	11	351,80	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
10.	Żarki ul. Topolowa 3	6	252,80	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie
11.	Wysoka Lelowska ul. Częstochowska 95	9	400,52	wodna, gazowa, elektryczna oraz kanalizacja sanitarna i centralne ogrzewanie, cyrkulacja ciepłej wody użytkowej, telekomunikacyjna z instalacją umożliwiającą dostęp do Internetu
12.	Przybynów ul. Szkolna 4	4	146,66	wodna, gazowa, elektryczna oraz centralne

				ogrzewanie i osadnik na ścieki
13.	Jaworznik ul. Szkolna 35	1	51,67	wodna, gazowa, elektryczna oraz centralne ogrzewanie i osadnik na ścieki
14.	Ostrów ul. Szkolna 1	1	20,97	wodna, elektryczna oraz kuchnia węglowa i osadnik na ścieki

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Żarki w latach 2023-2027.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	47	47	47	47	47
Powierzchnia użytkowa w m ²	1 768,98	1 768,98	1 768,98	1 768,98	1 768,98

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarki oraz prognoza stanu technicznego w latach 2023-2027.

Lp.	Adres budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Żarki ul. Częstochowska 61	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	Żarki ul. Steinkellera 3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Żarki ul. Leśniowska 18	zły	zły	zły	zły	zły
4.	Żarki ul. Leśniowska 61	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Żarki ul. Berka Joselewicza 11	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Żarki ul. Wierzbowa 8	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7.	Żarki ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8.	Żarki ul. Topolowa 1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
9.	Żarki ul. Topolowa 3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10.	Wysoka Lelowska ul. Częstochowska 95	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
11.	Przybynów ul. Szkolna 4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
12.	Jaworznik ul. Szkolna 35	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
13.	Ostrów ul. Szkolna 1	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Stan techniczny nieruchomości oceniany jest na podstawie protokołów z przeglądów okresowych budynków. Stan techniczny „bardzo dobry” posiadają nieruchomości, w których nie są wymagane jakiegokolwiek remonty. Stan techniczny „dostateczny” posiadają nieruchomości wymagające przeprowadzenia remontu średniego. Stan techniczny „zły” posiadają nieruchomości wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali realizowana jest poprzez coroczne przeglądy obiektów w zakresie stanu technicznego oraz ich bieżące monitorowanie.

2. Lokale i budynki z mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki poddawane są bieżącej konserwacji i naprawom. Plan remontów i modernizacji obejmuje prace, które mają na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

3. Budynki wymagające termomodernizacji:

- a) Ostrów ul. Szkolna 1,
- b) Żarki ul. Steinkellera 3,
- c) Żarki ul. Leśniowska 18,
- d) Żarki ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38.

4. Plan remontów i modernizacji przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji.

Adres budynku	2023	2024	2025	2026	2027
Ostrów ul. Szkolna 1	Termomodernizacja budynku wraz z adaptacją pomieszczeń na lokale mieszkalne	Brak planowanych remontów i modernizacji			
Żarki ul. Steinkellera 3	Brak planowanych remontów i modernizacji	Termomodernizacja budynku	Brak planowanych remontów i modernizacji		
Żarki ul. Leśniowska 18	Brak planowanych remontów i modernizacji				
Żarki ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38	Brak planowanych remontów i modernizacji				
Żarki ul. Częstochowska 61	Brak planowanych remontów i modernizacji				
Żarki ul. Leśniowska 61					
Żarki ul. Berka Joselewicza 11					
Żarki ul. Wierzbowa 8					
Żarki ul. Topolowa 1					
Żarki ul. Topolowa 3					
Wysoka Lelowska ul. Częstochowska 95					
Przybynów ul. Szkolna 4					
Jaworznik ul. Szkolna 35					

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027**

1. Gmina Żarki w 2023 r. planuje sprzedaż nieruchomości z 2 lokalami mieszkalnymi w budynku zlokalizowanym w Żarkach przy ul. Leśniowskiej 18. Jeden lokal mieszkalny jest niezamieszkały, a budynek jest w złym stanie technicznym.

2. Gmina Żarki w 2023 r. planuje sprzedaż nieruchomości z 2 lokalami mieszkalnymi w budynku zlokalizowanym w Żarkach przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38.

3. W okresie 2024-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Miasta i Gminy Żarki w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Stawkę czynszu ustala się na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające (+) lub obniżające (-) wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

a) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%,
- brak instalacji kanalizacyjnej lub osadnika – 10%,
- brak WC w lokalu – 5%,
- brak łazienki w lokalu – 5%,
- lokal wyposażony w instalację gazu ziemnego z sieci + 10%.

a) ogólny stan techniczny budynku:

- w budynku przeprowadzono termomodernizację + 30%.

b) położenie budynku:

- budynek zlokalizowany w miejscowości Żarki + 5%,

c) położenie lokalu w budynku:

- usytuowanie lokalu na parterze + 5%.

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

5. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

6. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela.

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 latach 2023-2027

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Żarki.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- a) zawieranie umów najmu,
- b) naliczanie czynszu,
- c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- e) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- f) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- g) podejmowanie decyzji w przedmiocie wyrażania zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- h) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarki.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- a) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki,
- b) środki własne z budżetu gminy,
- c) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali,
- d) pozyskane środki zewnętrzne (krajowe i z budżetu Unii Europejskiej).

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027, 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 koszty inwestycyjne

1. Prognozowana wysokość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarki, a także koszty inwestycyjne przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5. Wysokość kosztów w latach 2023-2027.

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Koszty inwestycyjne (w zł)
2023	30 000,00	-	500 000,00
2024	30 000,00	-	-
2025	30 000,00	-	300 000,00
2026	30 000,00	-	-
2027	30 000,00	-	-

2. Gmina Żarki nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarki:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- b) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez adaptację pomieszczeń na lokale mieszkalne,
- c) sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

2. Gmina nie przewiduje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Gmina planuje sprzedaż nieruchomości zlokalizowanych w Żarkach przy ul. Leśniowskiej 18 oraz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 38.