

**UCHWAŁA NR XXIV/195/2016
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

Działając 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 (t.j.Dz. U z 2016 r. poz. 1610.)

Rada Miejska w Sośnicowicach uchwala

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym stanowiący załącznik do uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Sośnicowicach

Regina Bargiel

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/195/2016

Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

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)

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 i 4 zawierają szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy.

2. POMNIEJSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO

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

3. POWIĘKSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Planuje się zaadaptowanie 2 pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne w budynku przy ul. Raciborskiej 31 w Trachach.

4. STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

Budynki w większości pochodzą z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych XX wieku. 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 ksiąg 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 bazową 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 uwzględni 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 bieżącej lokalu – 20 %
- Brak wc w lokalu – 15 %
- Brak łazienki – 10 %
- Poddasze lub suterena – 5%

2. Podwyższenia:

- Lokal znajduje się w domu jednorodzinnym – 30 %
- Lokal znajduje się w domu dwurodzinnym – 20 %
- Lokal znajduje się w domu trzyrodzinnym – 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. REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Potrzeby remontów zasobów mieszkaniowych gminy Sośnicowice obejmują w większości budynki wykonane w starych technologiach o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Dla spełnienia obowiązku ciążącego na gminie w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności, ochrona istniejącego zasobu mieszkaniowego staje się zadaniem pierwszoplanowym. Obowiązek ten ciąży zarówno na właścicielu jak i na lokatorze, a podział zadań w zakresie remontów i konserwacji wynika z postanowień art. 6a i 6b ustawy.

Celem remontów zasobu jest:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo,
- zapewnienie użytkowania budynków, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem,
- utrzymanie właściwego stanu estetycznego budynków.

Plan remontów opracowano o analizę stanu technicznego budynków ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania ich w stanie nie pogorszonym (tabela nr 3)

W planie wyróżniono jako podstawowe działania:

- 1) Prace dekarские.
- 2) Roboty ogólnobudowlane.
- 3) Wymiana okien.
- 4) Remonty instalacji wod-kan.
- 5) Remonty instalacji elektrycznej.
- 6) Prace elewacyjne.
- 7) Wymiana drzwi w lokalach.
- 8) Roboty zduńskie.

10. RACJONALIZACJA PROCESÓW ZARZĄDZANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym 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	Standard	Stawka czynszu
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, 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	310	305	305	315	320

**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 4

Zestawienie budynków z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz ich stan techniczny w poszczególnych latach						
Lp.	Lokalizacja	Rok budowy	Liczba lokali		Stan techniczny	Prognozowany stan techniczny na lata 2017 - 2021
			socjalnych	pozostałych		
1	Sośnicowice, ul. Rynek 1	1962	1	6	Zadowolający	Niepogorszony
2	Sośnicowice, ul. Rynek 4-5	1962	-	4	Zadowolający	Niepogorszony
3	Sośnicowice, ul. Rynek 11	1885	-	2	Zadowolający	Niepogorszony
4	Sośnicowice, ul. Rynek 13	1964	-	4	Zadowolający	Niepogorszony
5	Sośnicowice, ul. Rynek 14	1962	-	2	Zadowolający	Niepogorszony
6	Sośnicowice, ul. Rynek 15	1964	-	5	Zadowolający	Niepogorszony
7	Sośnicowice, ul. Rynek 16	1878	-	3	Średni	Niepogorszony
8	Sośnicowice, ul. Rynek 18	1963	-	5	Zadowolający	Niepogorszony
9	Sośnicowice, ul. Gliwicka 1	Brak danych	1	9	Zadowolający	Niepogorszony
10	Sośnicowice, ul. Gliwicka 25	1900	2	10	Średni	Niepogorszony
11	Sośnicowice, ul. Gliwicka 30	1955	-	3	Zadowolający	Niepogorszony
12	Sośnicowice, ul. Gliwicka 32	1935	-	3	Zadowolający	Niepogorszony
13	Sośnicowice, ul. Szkolna 3	Okres powojenny	-	2	Średni	Niepogorszony
14	Sośnicowice, ul. Kościelna 1	Koniec XIX wieku	-	2	Średni	Niepogorszony
15	Sośnicowice, ul. Kozielska 4	1928	1	3	Średni	Niepogorszony
16	Sośnicowice, ul. Bema 4	1878	-	1	Średni	Niepogorszony
17	Sośnicowice, ul. Bema 6	1963	-	18	Średni	Niepogorszony
18	Sośnicowice, ul. Powstańców 6A	Lata 70 XX w.	-	4	Zadowolający	Niepogorszony
19	Sośnicowice, ul. Smolnicka 17	Brak danych	-	1	Zadowolający	Niepogorszony
20	Smolnica, ul. Szkolna 1	Brak danych	2	4	Średni	Niepogorszony
21	Smolnica, ul. Szkolna 1A	Brak danych	-	3	Zadowolający	Niepogorszony
22	Smolnica, ul. Szkolna 12	Koniec XIX w.	1	1	Średni	Niepogorszony
23	Łąny Wielkie ul. Wiejska 50	1890	1	2	Średni	Niepogorszony
24	Łąny Wielkie, ul. Wiejska 47	Brak danych	-	1	Zadowolający	Niepogorszony
25	Rachowice, ul. Wiejska 111	Koniec XIX wieku	-	7	Zadowolający	Niepogorszony
26	Rachowice, ul. Wiejska 113	1880	2	4	Średni	Niepogorszony
27	Trachy,	Brak danych	1	2	Średni	Niepogorszony

	ul Raciborska 1					
28	Trachy, ul. Raciborska 31	Brak danych	-	2	Zadowolający	Niepogorszony
29	Bargłówka ul. Raciborska 67	Brak danych	2	1	Średni	Niepogorszony
30	Sierakowice ul. Kozielska 3 A,B,C,D	Lata 80 XX w.	-	29	Zadowolający	Niepogorszony