

**UCHWAŁA NR IV/32/2015  
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH**

z dnia 24 lutego 2015 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na lata 2011 -2016**

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 2013 poz. 594 z późn. zm.), w związku z 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) po przeprowadzeniu konsultacji

**Rada Miejska w Sośnicowicach uchwała:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem gminy na lata 2011 -2016, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały, stanowiącym jej integralną część.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Sośnicowice.

**§ 3.** 1. Traci moc uchwała Nr XI/105/2011 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 05.12.2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na lata 2011 -2016.

2. Uchyla się uchwałę Nr III/19/2015 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 28.01.2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 24 października 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na lata 2011-2016.

**§ 4.** 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 IV/32/2015  
Rady Miejskiej w Sośnicowicach  
z dnia 24 lutego 2015 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOŚNICOWICE NA LATA 2011-2016**

Pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnicowice na lata 2011 – 2016 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 2005 r. nr 31 poz. 266)

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

### **1. STAN ISTNIEJĄCY**

Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych – 7489,87 m<sup>2</sup>

Ilość lokali mieszkalnych – 157

Ilość lokali socjalnych – 16

Ilość lokali mieszkalnych o powierzchni:

Do 20 m<sup>2</sup> – 1

Od 20 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup> – 64

Od 40 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> – 66

Od 60 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup> – 20

Powyżej 80 m<sup>2</sup> – 6

Ilość budynków:

Wielorodzinnych – 20

Trzyrodzinnych – 6

Dwurodzinnych – 2

Jednorodzinnych – 2

Razem: 30

Ilość mieszkań z pełnym wyposażeniem – woda, wc, łazienka: 132

Ilość mieszkań bez wc i łazienki w lokalu: 15

Tabela nr 1 zawiera szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy.

### **2. POMNIEJSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

Planuje się sprzedaż budynku położonego przy ul. Gliwickiej 32 w Sośnicowicach w roku 2015. W budynku tym znajdują się 3 lokale mieszkalne.

### **3. POWIĘKSZENIE ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

Planuje się wybudowanie nowego budynku komunalnego z 8 lokami mieszkalnymi w latach 2013 - 2016 planowana wartość inwestycji 2.000.000 zł.

### **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 budynków z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz ich stan techniczny w poszczególnych latach zawiera tabela nr 4.

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 ORAZ WARUNKI OBNIŻANA CZYNSZU**

- Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz;
- Stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych ustala Burmistrz;

· Przy podwyższaniu stawki czynszu Burmistrz uwzględni postanowienia art. 9 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 – do 20 %
- Brak wc w lokalu – do 15 %
- Brak łazienki – do 10 %
- Poddasze lub suterena – do 5%

#### 2. Podwyższenia:

- Lokal znajduje się w budynku jednorodzinny – do 30 %
- Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym z dwoma lokalami mieszkalnymi – do 20 %
- Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym z trzema lokalami mieszkalnymi – do 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 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 2011-2016 przedstawia tabela nr 2.

Na lata 2011-2016 planuje się rozpoczęcie termomodernizacji budynku przy ul. Kozielskiej 3 A, B, C, D w Sierakowicach.

### 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 istniejącej substancji mieszkaniowej 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 ludzi i mienia, ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach,
- zapewnienie użytkowania budynków, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem,

- utrzymanie właściwego stanu estetycznego budynków.

Plan remontów opracowano w oparciu 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. Roboty zduńskie
8. Drobne prace bieżące

#### **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.

Dopuszcza się sprzedaż budynku przy ul. Gliwickiej 19 w Sośnicowicach.

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	w-k, wc, łaż	3,75
2.	S-ce, ul. Rynek 4	4	159,44	w-k, wc, łaż	3,75
3.	S-ce, ul. Rynek 10	2	70,80	w-k, wc, łaż	3,75
4.	S-ce, ul. Rynek 13	4	172,15	w-k, wc, łaż	3,75
5.	S-ce, ul. Rynek 14	2	93,54	w-k, wc, łaż	3,75
6.	S-ce, ul. Rynek 15	5	195,55	w-k, wc, łaż	3,75
7.	S-ce, ul. Rynek 16	3	188,59	w-k, łaż	3,19
8.	S-ce, ul. Rynek 18	5	166,97	w-k, wc, łaż	3,75
9.	S-ce, ul. Gliwicka 1	10	371,12	w-k, wc, łaż	3,75
10.	S-ce, ul. Gliwicka 25	12	443,07	w-k, wc, łaż	3,19, 3,38 i 3,75
11.	S-ce, ul. Gliwicka 30	3	154,57	w-k, wc, łaż	3,75
12.	S-ce, ul. Gliwicka 32	3	200,04	w-k, wc, łaż	4,50
13.	S-ce, ul. Szkolna 3	2	108,86	w-k, wc, łaż	4,50
14.	S-ce, ul. Kościelna 1	2	165,52	w-k, wc, łaż	4,50
15.	S-ce, ul. Kozielska 4	4	218,00	w-k, wc, łaż	3,19 i 3,75
16.	S-ce, ul. Bema 4	1	63,41	w-k, wc, łaż	4,50
17.	S-ce, ul. Bema 6	18	622,22	w-k, wc, łaż	3,75

18.	S-ce, Powstańców 6	4	203,92	w-k, wc, łaż	3,75
19.	S-ce, Smolnicka 17	1	39,58	w-sz, wc, łaż	3,75
20.	Smolnica, ul. Szkolna 1	6	344,75	w-k, wc, łaż	3,75
21.	Smolnica, ul. Szkolna 1a	3	135,75	w-k, wc, łaż	4,50
22.	Smolnica, ul. Szkolna 12	2	116,66	w-k, wc, łaż	4,50
23.	Łany Wielkie, ul. Wiejska 50	3	118,88	w-sz, wc, łaż	3,83, 3,19
24.	Łany Wielkie, ul. Wiejska 47	1	167,31	w-sz, wc, łaż	4,50
25.	Rachowice, ul. Wiejska 111	7	367,00	w-sz, wc, łaż	3,75
26.	Rachowice, ul. Wiejska 113	6	349,13	w-sz, wc, łaż	3,19 i 3,75
27.	Trachy, ul. Raciborska 1	3	150,21	w-sz, wc, łaż	4,50
28.	Trachy, ul. Raciborska 31	2	174,15	w-sz, wc, łaż	3,75
29.	Bargłówka, ul. Raciborska 67	3	125,16	w-sz, wc, łaż	3,75
30.	Sierakowice, ul. Kozielska 3 A, B, C, D	29	1520,98	w-k, wc, łaż, cwu	3,75

Tabela nr 2

**PRZEWIDYWANE PRZYCHODY I KOSZTY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
W LATACH 2011-2016 (w tys. zł)**

Wyszczególnienie	Plan na 2011r.	Plan na 2012r.	Plan na 2013r.	Plan na 2014r.	Plan na 2015r.	Plan na 2016r.
<b>Przychody z lokali mieszkalnych w tym:</b>	<b>250</b>	<b>258</b>	<b>266</b>	<b>274</b>	<b>344</b>	<b>360</b>
Wpływy z czynszów	250	258	266	274	344	360
<b>Koszty bieżącej obsługi i remontów budynków mieszkalnych w tym:</b>	<b>250</b>	<b>258</b>	<b>266</b>	<b>274</b>	<b>344</b>	<b>360</b>
Koszty zarządu	34	34	26	30	38	40
Koszty remontów	216	224	240	244	306	320

Tabela nr 3

**ZESTAWIENIE NAKŁADÓW NA REMONTY W LATACH 2011-2016 (w tys. zł)**

Rodzaje remontu	Plan na 2011r.	Plan na 2012r.	Plan na 2013r.	Plan na 2014r.	Plan na 2015r.	Plan na 2016r.
<b>Prace dekarские</b>	80	80	90	80	110	110
<b>Roboty ogólnobudowlane</b>	40	45	40	55	82	90
Wymiana okien	20	20	25	25	20	20
Remonty instal wod-kan	16	16	17	17	19	19
Remonty instalacji elektr.	10	15	15	20	20	21
Roboty elewacyjne	20	20	20	12	20	20
Roboty zdruńskie	10	8	8	10	10	10
Drobne prace bieżące	20	20	25	25	25	30
<b>Razem</b>	<b>216</b>	<b>224</b>	<b>240</b>	<b>244</b>	<b>317</b>	<b>320</b>

**ZESTAWIENIE NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH i modernizacyjnych  
w latach 2011 – 2016 w tys. zł**

	Plan na 2011r.	Plan na 2012r.	Plan na 2013r.	Plan na 2014r.	Plan na 2015r.	Plan na 2016r.
<b>Nakłady inwestycyjne</b>	0	50	500	1000	900	0

Tabela nr 4

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

l. p.	Lokalizacja	wiek budynku	Liczba lokali		stan techniczny	Prognozowany stan techniczny na lata 2011-2016
			socjalnych	Pozostałych		
1	<b>S-ce, ul. Rynek 1</b>	1962	-	7	zadawalający	Niepogorszony
2	<b>S-ce, ul. Rynek 4</b>	1962	-	4	zadawalający	Niepogorszony
3	<b>S-ce, ul. Rynek 10</b>	1885	1	1	zadawalający	Niepogorszony



4	<b>S-ce, ul. Rynek 13</b>	1964	-	4	zadawalający	Niepogorszony
5	<b>S-ce, ul. Rynek 14</b>	1962	-	2	zadawalający	Niepogorszony
6	<b>S-ce, ul. Rynek 15</b>	1964	-	5	zadawalający	Niepogorszony
7	<b>S-ce, ul. Rynek 16</b>	1878	-	3	średni	Niepogorszony
8	<b>S-ce, ul. Rynek 18</b>	1963	-	5	zadawalający	Niepogorszony
9	<b>S-ce, ul. Gliwicka 1</b>	Brak danych	1	9	zadawalający	Niepogorszony
10	<b>S-ce, ul. Gliwicka 25</b>	1900	-	12	średni	Niepogorszony
11	<b>S-ce, ul. Gliwicka 30</b>	1955	-	3	zadawalający	Niepogorszony
12	<b>S-ce, ul. Gliwicka 32</b>	1935	-	3	zadawalający	Niepogorszony
13	<b>S-ce, ul. Szkolna 3</b>	Okres powojenny	-	2	średni	Niepogorszony
14	<b>S-ce, ul. Kościelna 1</b>	Koniec XIX wieku	-	2	średni	Niepogorszony
15	<b>S-ce, ul. Kozielska 4</b>	1928	1	3	Średni	Niepogorszony
16	<b>S-ce, ul. Bema 4</b>	1878	-	1	Średni	Niepogorszony
17	<b>S-ce, ul. Bema 6</b>	1963	-	18	średni	Niepogorszony
18	<b>S-ce, Powstańców 6</b>	Lata siedemdziesiąte XX wieku	-	4	zadawalający	Niepogorszony
19	<b>S-ce, Smolnicka 17</b>	Brak danych	-	1	zadawalający	Niepogorszony
20	<b>Smolnica, ul. Szkolna 1</b>	brak danych	2	4	średni	Niepogorszony
21	<b>Smolnica, ul. Szkolna 1a</b>	brak danych	-	3	zadawalający	Niepogorszony
22	<b>Smolnica, ul. Szkolna 12</b>	Koniec XIX wieku	-	2	średni	Niepogorszony
23	<b>Łany Wielkie, ul. Wiejska 50</b>	1890	1	2	Średni	Niepogorszony

2 4	<b>Łany Wielkie, ul. Wiejska 47</b>	brak danych	-	1	zadowalający	Niepogorszony
2 5	<b>Rachowice, ul. Wiejska 111</b>	Koniec XIX wieku	-	7	zadowalający	Niepogorszony
2 6	<b>Rachowice, ul. Wiejska 113</b>	1880	2	4	średni	Niepogorszony
2 7	<b>Trachy, ul. Raciborska 1</b>	Brak danych	1	2	średni	Niepogorszony
2 8	<b>Trachy, ul. Raciborska 31</b>	Brak danych	-	2	Zadowalający	Niepogorszony
2 9	<b>Bargłówka , ul. Raciborska 67</b>	Brak danych	2	1	średni	Niepogorszony
3 0	<b>Sierakowice, ul. Kozielska 3 A, B, C, D</b>	Lata 80-te XX wieku	-	29	średni	Polepszony (planowana termomodernizacja )