

**UCHWAŁA NR XXII/162/2020  
RADY GMINY GIERAŁTOWICE**

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Gierałtowice na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 688 ze zm.)

**Rada Gminy Gierałtowice  
uchwała**

**§ 1.**

Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gierałtowice na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gierałtowice.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Marek Błaszczyk**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GIERAŁTOWICE  
NA LATA 2020-2024**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

- § 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gierałtowiec na lata 2020 - 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gierałtowiec, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania tym zasobem i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1:

**Tabela nr 1 - wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gierałtowiec - stan na 1.01.2020 r.**

LP	Sołectwo	Adres	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1	Chudów	Dwór 2A/1	34,00
2	Chudów	Dwór 2A/2	52,59
3	Chudów	Dwór 2A/3	50,33
4	Chudów	Dwór 2A/4	77,02
5	Chudów	Dwór 2A/5	53,84
6	Chudów	Dwór 2A/6	69,34
7	Chudów	Dwór 2B/1	35,49
8	Chudów	Dwór 2B/2	50,50
9	Chudów	Dwór 2B/3	51,48
10	Chudów	Dwór 2B/5	25,00
11	Chudów	Dwór 2B/6	42,94
12	Chudów	Dwór 3/1	51,65
13	Chudów	Dwór 3/2	40,00
14	Chudów	Dwór 3/3	38,00
15	Chudów	Dwór 3/4	43,00
16	Chudów	Dwór 4A/1	95,50
17	Chudów	Dwór 4B/1	56,00
18	Chudów	Dwór 4B/2	33,00
19	Chudów	Dwór 4B/3	57,20
20	Chudów	Dwór 4B/4	56,36
21	Chudów	Dwór 4B/5	28,00
22	Chudów	Dwór 4B/6	23,00
23	Chudów	Dwór 4C/1	88,00
24	Chudów	Topolowa 6 (piętro)	50,24
25	Chudów	Topolowa 6 (parter)	44,71
26	Chudów	Boczna 4	121,88
27	Gierałtowiec	Mickiewicza 43	47,83
28	Gierałtowiec	Mickiewicza 43 (socjalny)	15,00
29	Paniówki	Zwycięstwa 44	82,00

30	Paniówki	Zwycięstwa 44	58,50
31	Przyszowice	Szkolna 3	106,00
32	Przyszowice	Szkolna 3	106,00
33	Przyszowice	Szkolna 3	86,19
34	Przyszowice	Parkowa 11	68,00
<b>Suma w m2</b>			<b>1938,59</b>

**§ 2.** Ilekczo w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).
2. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gierałtowiec.
3. Wólcie - należy przez to rozumieć Wólcę Gminy Gierałtowiec.
4. Modernizacji (inwestycji) - należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu lub budynku mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane.
5. Remontcie – należy przez to rozumieć przywrócenie wartości użytkowej (funkcjonalności, sprawności techniczno-ekonomicznej) lokalu lub budynku.
6. Bieżącym utrzymaniu – należy przez to rozumieć zapewnienie bezpiecznego i zgodnego z przeznaczeniem użytkowania lokalu lub budynku.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

**§ 3.1.** W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzą lokale w budynkach będących w całości własnością Gminy.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w prognozie na poszczególne lata przedstawia tabela nr 2:

Tabela Nr 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Gierałtowiec w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	W tym: Liczba lokali socjalnych	W tym: Liczba lokali chronionych
2020	34	1	0
2021	34	1	0
2022	40	6	2
2023	40	6	2
2024	36	6	2

3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 3

Tabela Nr 3.

Lata	Stan dobry		Stan zadowalający		Stan średni		Stan zły		Stan awaryjny	
	Miesz. k.	Socjal.	Miesz. k.	Socja. l.	Miesz. k.	Socja. l.	Miesz. k.	Socja. l.	Miesz. k.	Socja. l.
2020	-	-	9	1	20	-	4	-	-	-
2021	-	-	9	1	20	-	4	-	-	-

202 2	-	5+2chro n.	9	1	19	-	4	-	-	-
202 3	-	5+2chro n	9	1	19	-	4	-	-	-
202 4	-	5+2chro n	9	1	19	-	-	-	-	-

Przez użyte w tabeli nr 3 określenia rozumie się:

- stan dobry (zużycie 0-10%);
- stan zadowalający (zużycie 10-25%);
- stan średni (zużycie 25-40%);
- stan zły (zużycie 40-50%);
- stan awaryjny (zużycie >50%).

Do budynków w zadowalającym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Topolowa 6, Mickiewicza 43, Zwycięstwa 44, Szkolna 3, Parkowa 11.

Do budynków w średnim stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Dwór 2, Dwór 4, Boczna 4.

Do budynków w złym stanie technicznym zaliczono budynek przy ul. Dwór 3.

W kolejnych latach planuje się utrzymanie budynków w tym samym stanie technicznym co obecnie. Wyjątki stanowią budynki: przy ul. Dwór 3 (2024 – rozbiórka) oraz przy ul. Bocznej 4 (2021-2022 – remont generalny, zmiana stanu na dobry).

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od utrzymania budynków, wieku budynków oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów i przedstawia się następująco:

- 1) Budynek w Chudowie przy ul. Dwór nr 2 powstał na początku XX w. W budynku przeprowadzono w roku 2010 remont dachu i przewodów kominowych, których obecny stan jest dobry i nie wymaga ponoszenia nakładów finansowych, za wyjątkiem prowadzenia bieżącej konserwacji. Budynek wymaga przeprowadzenia generalnego remontu piwnic wraz z wykonaniem opaski drenażowej oraz izolacji fundamentów przy współdziałaniu finansowym JSW S.A. KWK Budryk w zakresie usunięcia szkód górniczych. Remont planowany jest na rok 2021. W budynku w latach 2020 – 2024 należy prowadzić bieżącą konserwację części wspólnych.
- 2) Budynek w Chudowie przy ul. Dwór nr 4 powstał na początku XX w. W budynku przeprowadzono w roku 2016 remont dachu i przewodów kominowych, których obecny stan jest dobry i nie wymaga ponoszenia nakładów finansowych, za wyjątkiem prowadzenia bieżącej konserwacji. Budynek wymaga przeprowadzenia generalnego remontu piwnic wraz z wykonaniem opaski drenażowej oraz izolacji fundamentów przy współdziałaniu finansowym JSW S.A. KWK Budryk w zakresie usunięcia szkód górniczych. Remont planowany jest na rok 2021. W budynku w latach 2020 – 2024 należy prowadzić bieżącą konserwację części wspólnych.
- 3) Budynek w Chudowie przy ul. Dwór nr 3 powstał na początku XX w. W budynku nie prowadzono remontów generalnych, a jedynie prowadzone były drobne interwencyjne prace naprawcze. Obecny ogólny stan budynku jest zły i jego remont jest bezcelowy i nieopłacalny.

Należy doprowadzić do jego rozbiórki i przeniesienia osób w nim zamieszkujących, którym będzie przysługiwało takie prawo, do innych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Rozbiórka budynku planowana jest na rok 2024.

- 4) Budynek w Chudowie przy ul. Topolowej 6 powstał w latach 80 tych XX w. W budynku przeprowadzono w latach 2010 - 2019 remont pokrycia dachu oraz docieplenie ścian zewnętrznych i zabezpieczenie w zakresie szkód górniczych. Stan ogólny budynku jest dobry i nie wymaga istotnych nakładów finansowych w zakresie remontów. W budynku zainstalowane jest wspólne ogrzewanie węglowe do obu istniejących w nim mieszkań. Należy przeprowadzić wymianę źródła ciepła do końca 2023 roku na kocioł gazowy.
- 5) Budynek w Chudowie przy ul. Bocznej 4 powstał w latach 90 tych XX w. Budynek przewidziany jest do generalnej modernizacji wraz z przebudową w latach 2021 – 2022, zgodnie z wykonanym projektem. W budynku zgodnie z wykonywanym projektem przewidziano powstanie 5 mieszkań socjalnych oraz 2 mieszkań chronionych, których funkcjonowanie zaplanowane od stycznia 2023 r. Po przeprowadzonej inwestycji związanej z modernizacją i przebudową budynku nie planuje się prowadzenia remontów w latach 2023-2024.
- 6) Budynek w Gierałtowicach przy ul. Mickiewicza 43 powstał w latach 80 tych XX w. W budynku przeprowadzono remont generalny w roku 2014 w zakresie prostowania i usuwania szkód górniczych. Stan ogólny budynku jest dobry i nie wymaga istotnych nakładów finansowych w zakresie remontów. W budynku zainstalowane jest wspólne ogrzewanie węglowe dla 2 mieszkań na 1 piętrze (1 mieszkanie komunalne i 1 mieszkanie socjalne) oraz lokalu użytkowego na parterze. Należy przeprowadzić wymianę źródła ciepła do końca 2023 roku na kocioł gazowy wraz z dokończeniem termomodernizacji budynku (rozpoczętej w latach 2008/2009) w roku 2024. W budynku w latach 2020 – 2024 należy prowadzić bieżącą konserwację części wspólnych.
- 7) 2 lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku wielofunkcyjnym w Paniówkach przy ul. Zwycięstwa 44. Budynek nie wymaga nakładów finansowych w zakresie remontu zasobu mieszkaniowego Gminy. Dla mieszkań zainstalowane zostało ogrzewanie węglowe indywidualne w latach 90 tych XX w. Należy wykonać podłączenie centralnego ogrzewania do istniejącej sieci ciepłowniczej w budynku w roku 2021. W budynku brak jest części wspólnych dla lokali mieszkalnych.
- 8) 3 lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku wielofunkcyjnym w Przyszowicach przy ul. Szkolnej 3. Budynek nie wymaga nakładów finansowych w zakresie remontu zasobu mieszkaniowego Gminy. Dla mieszkań zainstalowane zostało ogrzewanie węglowe indywidualne w latach 90 tych XX w. Należy wykonać podłączenie centralnego ogrzewania do istniejącej sieci ciepłowniczej w budynku w roku 2022. W budynku brak jest części wspólnych dla lokali mieszkalnych.
- 9) Lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku pałacu w Przyszowicach przy ul. Parkowej 11. Budynek nie wymaga nakładów finansowych w zakresie remontu zasobu mieszkaniowego Gminy. W budynku brak jest części wspólnych dla lokalu mieszkalnego.

2. Plan remontów i modernizacji budynków w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia tabela nr 4

Tabela Nr 4.

Budynek	Lata	Zakres remontu lub modernizacji
Chudów, ul. Dwór 2	2021	Remont piwnic, opaska drenażowa, izolacja fundamentów
Chudów, ul. Dwór 4	2021	Remont piwnic, opaska drenażowa, izolacja fundamentów

Chudów, ul. Topolowa 6	2023	Wymiana źródła ciepła
Chudów, ul. Boczna 4	2021-2022	Generalna modernizacja
Gierałtowice, ul. Mickiewicza 43	2023 2024	Wymiana źródła ciepła Dokończenie termomodernizacji
Paniówki, ul. Zwycięstwa 44	2021	Modernizacja systemu ogrzewania
Przyszowice, ul. Szkolna 3	2022	Modernizacja systemu ogrzewania

#### **Rozdział 4.**

#### **Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt poprzez Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.

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

§ 6. Głównymi zasadami z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, które mają zastosowanie są:

- 1) Prowadzenie bieżącego utrzymania, remontów i modernizacji lokali mieszkalnych i budynków.
- 2) Ustalanie oraz pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali mieszkalnych.
- 3) Utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.

§ 7. W latach 2020-2024 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie przez Wójta.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu**

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 - 2024, które zapewnią zmniejszenie dopłat z budżetu gminy do gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 10. Stawkę czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 11. 1. Wysokość stawek uzależniona jest od następujących czynników:

1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Czynniki obniżające:

- niekorzystne usytuowanie budynku – brak w otoczeniu zieleni – 1%;
- niekorzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji ponad 2 km – 1%.

Czynniki podwyższające:

- korzystne usytuowanie budynku – w otoczeniu zieleni + 1%;
- korzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji poniżej 2 km + 1%.

2) Położenie lokalu w budynku.

Czynniki podwyższające:

- usytuowanie lokalu na I lub II piętrze + 1%.

Czynniki obniżające:

- usytuowanie lokalu na parterze lub powyżej II piętra – 1%.

3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

Czynniki obniżające:

- brak bieżącej wody w lokalu - 10%
- brak WC w lokalu - 10%
- brak WC w budynku - 15%
- brak kuchni lub kuchni z oświetleniem naturalnym w lokalu -10%.

Czynniki podwyższające:

- instalacja C.O. w lokalu + 20%
- łazienka w lokalu + 10%
- instalacja gazowa w lokalu + 10%
- ciepła woda w lokalu + 5%.

4) Ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki obniżające:

- budynki w złym stanie technicznym – 5%;

§ 12. 1. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego, na następujących zasadach:

- 1) Gospodarstwa jednoosobowe, których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem mieszkalnym, a w lokalu z najmem socjalnym 40% kwoty najniższej emerytury.
  - 2) Gospodarstwa wieloosobowe, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem mieszkalnym, a w lokalu z najmem socjalnym 25% kwoty najniższej emerytury.
  - 3) Do dochodu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 zalicza się dochód według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
2. Wysokość udzielonej obniżki ustala się na poziomie 20% naliczonego czynszu.

§ 13. Stawka podstawowa czynszu będzie waloryzowana w przypadku wzrostu wskaźnika cen bez konieczności zmiany zawartych umów najmu po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. Gmina nie planuje sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gierałtowice.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.**

§ 15. Koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach, 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 przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali				
	2020	2021	2022	2023	2024
Bieżąca eksploatacja lokali i budynków	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Remonty lokali i budynków	20 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Modernizacje	- zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	50 000,00 zł	40 000,00 zł
Zarząd nieruchomościom i wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	3 000,00 zł	3 200,00 zł	3 400,00 zł	3 600,00 zł	3 800,00 zł
Inwestycje	41 328,00 zł	500 000,00 zł	500 000,00 zł	- zł	40 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>69 328,00 zł</b>	<b>618 200,00 zł</b>	<b>558 400,00 zł</b>	<b>78 600,00 zł</b>	<b>108 800,00 zł</b>

### Rozdział 8.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.
- 2) Innych środków budżetowych.
- 3) Dofinansowań ze źródeł zewnętrznych.

### Rozdział 9.

#### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości.
- 2) Zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na inwestycje, przebudowy oraz remonty lokali i budynków stanowiących ten zasób.
- 3) Preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych zamieszkujących w nich rodzin, szczególnie w przypadku zadłużenia.
- 4) Zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowy istniejącego zasobu w celu realizacji ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.