



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 2 czerwca 2020 r.

Poz. 4338

### 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**

Załącznik do uchwały Nr XXII/162/2020

Rady Gminy Gierałtowiec

z dnia 27 maja 2020 r.

**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	Solectwo	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.** Ilećroć 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 Gierałtowiece.
3. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gierałtowiece.
4. Modernizacji (inwestycji) - należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu lub budynku mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane.
5. Remoncie – 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 Gierałtowiece 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	
	Mieszk.	Socjal.	Mieszk.	Socjal.	Mieszk.	Socjal.	Mieszk.	Socjal.	Mieszk.	Socjal.
2020	-	-	9	1	20	-	4	-	-	-
2021	-	-	9	1	20	-	4	-	-	-
2022	-	5+2chron	9	1	19	-	4	-	-	-
2023	-	5+2chron	9	1	19	-	4	-	-	-
2024	-	5+2chron	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 Gierałtowiec.

### 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 nieruchomościami	3 000,00 zł	3 200,00 zł	3 400,00 zł	3 600,00 zł	3 800,00 zł

i wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli					
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.