



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 grudnia 2021 r.

Poz. 7586

UCHWAŁA NR 291/XXXI/2021 RADY GMINY I MIASTA KOZIEGŁOWY

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2022-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 i pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy i Miasta Koziegłowy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Koziegłowy na lata 2022-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Koziegłowy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 188/XXVII/2017 Rady Gminy i Miasta Koziegłowy z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2017-2021.

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

Przewodnicząca Rady Gminy i Miasta Koziegłowy

Joanna Kołodziejczyk

Załącznik do uchwały Nr 291/XXXI/2021
Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy
z dnia 25 listopada 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
I MIASTA KOZIĘGŁOWY NA LATA 2022-2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Kozięgłowy tworzą lokale w ramach najmu socjalnego i lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy i Miasta Kozięgłowy.
2. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Kozięgłowy przedstawiono w poniższej tabeli.
3. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Kozięgłowy przedstawia tabela:

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań - stan własności gminy	Pow. użytkowa ogółem (m ²)	Pow. użytkowa a stan własności gminy	Rok budowy	Stan techniczny budynku
Kozięgłowy ul. Świętokrzyska	1	6	5	305	305	1950-1960	dostateczny
Kozięgłowy ul. Woźnicka	1	1	1	50	50	1950	średni
Kozięgłowy ul. 3 Maja	1	2	2	100	100	1964	dobry
Mysłów ul. Myszkowska	1	5	5	242	242	1960-1961	dostateczny
Pińczyce ul. Śląska	1	4	4	233	233	1962	dobry
Winowno ul. Szkolna	1	4	4	160	160	1968	dobry
Lgota Górna ul. Szkolna	1	4	4	180	180	1968	średni
Siedlec Duży ul. Jana Pawła II	1	2	2	116	116	1952	dobry
Lokal mieszkalny Markowice ul. Górska 55a	1	1	1	57	57		dobry

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2022-2027

Stan techniczny budynków komunalnych w mieszkaniowym zasobie gminy jest na poziomie średnim. Wszystkie budynki komunalne posiadają instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Większa część tych budynków posiada instalację centralnego ogrzewania (c.o.). W trzech budynkach przeprowadzono termomodernizację oraz wymianę pokryć dachowych.

Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2022-2027 nie ulegną zmianie. Nie przewiduje się wzrostu liczby mieszkań wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy.

W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymaniu stanu technicznego budynków komunalnych na poziomie dobrym.

5. Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków komunalnych na lata 2022-2027 przedstawia poniższa tabela:

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Prognozowany stan techniczny budynków						
			2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	
Koziegłowy ul. Świętokrzyska	1	6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	
Koziegłowy ul. Woznicka	1	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni	
Koziegłowy ul. 3 Maja	1	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Mysłów ul. Myszkowska	1	5	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Pińczyce ul. Śląska	1	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Winowno ul. Szkolna	1	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Lgota Górna ul. Szkolna	1	4	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry	
Siedlec Duży ul. Jana Pawła II	1	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Lokal mieszkalny Markowice ul. Górská 55a	1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2022-2027

1. W budynkach, w których znajdują się lokale zachodzi potrzeba remontów w zakresie:

- 1) stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) konstrukcji i pokryć dachowych,
- 3) docieplenia ścian i stropodachów,
- 4) wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- 5) malowania klatek schodowych,
- 6) wymiany wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 7) wymiany instalacji c.o.,

2. Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2022-2027 obrazuje następująca tabela:

Lp.	Nazwa zadania	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Wymiana stolarki okiennej (szt.)	-	5	-	7	-	-
2.	Wymiana i remont pokryć dachowych w budynkach	-	-	-	-	-	-
3.	1	-	-	-	-	-	-
4.	Roboty dociepleniowe ścian budynków - termomodernizacja	-	1	-	1	-	-
5.	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	-	-	-	-	-	-
6.	Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków-ilość lokali komunalnych	-	1	-	-	-	-
7.	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach- ilość budynków	-	-	-	-	-	-
8.	Malowanie klatek schodowych w budynkach	1	1	1	1	1	1
9.	Wymiana wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach	-	-	-	-	-	-
10.	Wymiana drzwi wejściowych do lokali komunalnych (szt.)	-	1	-	1	-	-
11.	Roboty ogólnobudowlane w lokalach komunalnych	1	1	1	1	1	-

3. W miarę zaistniałych potrzeb i w oparciu o środki finansowe będą przeprowadzane bieżące remonty i modernizacje lokali mieszkalnych oraz prace związane z drobnymi naprawami poszczególnych elementów budynku, konserwacjami, usuwaniem awarii. Celem tych działań będzie utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

4. Szczegółowy zakres prac przedstawia poniższa tabela:

Miejscowość	Stan techniczny budynków, wyposażenie w 2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Koziegłowy ul. Świętokrzyska	dostateczny, instalacja wod-kan, elektryczna				wymiana drzwi	malowanie klatki schodowej	
Koziegłowy ul. Woźnicka	średni, instalacja wod-kan, elektryczna, c.o.	remont pomieszczeń lokalu socjalnego					
Koziegłowy ul. 3 Maja	dobry, instalacja wod-kan., elektryczna	malowanie klatki schodowej					
Mysłów ul. Myszkowska	dostateczny, instalacja wod-kan , elektryczna, c.o.		termo-modernizacja budynku				
Pińczyce ul. Śląska	dobry, instalacja wod-kan, elektryczna, c.o.	wymiana obróbek blacharskich			malowanie klatki schodowej		
Winowno ul. Szkolna	dobry, instalacja wod-kan, elektryczna, co.o		wymiana instalacji elektrycznej				malowanie klatki schodowej
Lgota Górna ul. Szkolna	średni, instalacja wod-kan, elektryczna		wymiana drzwi, malowanie klatki schodowej		termo-modernizacja budynku		
Siedlec Duży ul. Jana Pawła II	dobry, instalacja wod-kan, elektryczna, c.o.			malowanie klatki schodowej			
Lokal mieszkalny Markowice ul. Górska 55a	dobry, instalacja wod-kan, elektryczna						

5. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach prowadzone są przez najemców.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2027 może ulec zmianie w razie sprzedaży lokali. Planuje się, że Gmina i Miasto Koziegłowy może sprzedać co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony.

2. Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lata	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Planowana sprzedaż	Lokal mieszkalny Markowice	Budynek komunalny ul. Woźnicka Koziegłowy	-	-	-	-

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

2. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- 1) stawka czynszu najmu miesięcznego,
- 2) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy i Miasta Koziegłowy.

4. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 10% w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.

5. Wprowadza się następujące czynniki wpływające na podwyższenie czynszu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal wyposażony w instalację wod-kan – podwyższenie do 5%,
 - b) lokal wyposażony w wod-kan i łazienkę – podwyższenie do 10%,
 - c) lokal wyposażony w wod-kan i łazienkę i centralne ogrzewanie – podwyższenie do 15%,
- 2) ogólny stan techniczny obiektu:
 - a) docieplenie budynku - podwyższenie o 5%
- 3) położenie budynku na terenie miasta Koziegłowy - podwyższenie do 5%
- 4) położenie lokalu w budynku - lokal na I piętrze-podwyższenie do 5%.

6. Wprowadza się następujące czynniki wpływające na obniżenie czynszu:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) brak wc w lokalu - obniżenie do 5%
- 2) ogólny stan techniczny obiektu:
 - a) brak docieplenia budynku - obniżenie o 5%
 - b) toaleta na zewnątrz budynku - obniżenie o 10%
- 3) położenie budynku poza terenem miasta Koziegłowy - obniżenie do 5%
- 4) położenie lokalu w budynku - lokal na parterze - obniżenie do 5%.

7. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać raz do roku.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Koziegłowy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi w kolejnych latach

1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków komunalnych,

- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków komunalnych oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i innych opłat związanych z najmem lokali mieszkalnych,
- 5) prowadzenie ewidencji lokali wchodzących w skład zasobu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane z budżetu państwa lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- 1) 38 000,00 zł w roku 2022,
- 2) 150 000,00 zł w roku 2023,
- 3) 59 000,00 zł w roku 2024,
- 4) 120 000,00 zł w roku 2025,
- 5) 39 000,00 zł w roku 2026.
- 6) 60 000,00 zł w roku 2027.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2022-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Koziegłowy

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycji wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Faktyczne wykonanie	Prognoza Projekt planu na lata 2022-2026 w tys. zł					
		2020 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Wydatki ogółem w tys. zł, w tym:							
koszty eksploatacji	31,8	38	150	59	120	39	60
remonty i modernizacje	23,3	25	26	26	27	28	30
inwestycje	8,5	13	-	33	-	11	30
	-	-	124	-	93	-	-

2. Uznając, że istniejący mieszkaniowy zasób gminny jest wystarczający do potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy i Miasta Koziegłowy w latach 2022-2027, nie planuje się budowy nowych lokali.

3. Odstępuje się od ustalania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, gdyż gmina nie jest członkiem żadnej wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- 1) likwidować dysproporcje między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu poprzez zamianę lokali przy każdej okazji remontu lokalu lub budynku komunalnego,

- 2) dążyć do sprzedaży komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, szczególnie tam, gdzie występuje niekorzystny bilans wpływów z czynszu i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz samych lokali komunalnych,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) przy przydzieleniu lokali komunalnych brać pod uwagę w pierwszej kolejności nałożony na gminę obowiązek złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania lokalu socjalnego przez gminę,
- 5) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy i Miasta Kozięgłowy środków finansowych przeznaczonych na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty budynków i lokali komunalnych będą realizowane w sposób nie wymagający wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.