



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 listopada 2021 r.

Poz. 6984

UCHWAŁA NR LII/367/21 RADY GMINY ŚWIERKLANIEC

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerklaniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Świerklaniec uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerklaniec na lata 2022-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerklaniec.

§ 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Wasążnik

Załącznik do uchwały Nr LII/367/21

Rady Gminy Świerklaniec

z dnia 28 października 2021 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerklaniec na lata 2022-2026**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026**

Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec, objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Świerklaniec oraz lokale mieszkalne z udziałem gminy zlokalizowane w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec według stanu na dzień 31 sierpnia 2021 roku tworzą 72 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 3229,64 m², w tym 4 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 89,50 m². Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Świerklaniec przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Właściciel	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	W tym ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa m ²	Funkcja budynku	Stan techniczny budynku
1.	Gmina Świerklaniec	Świerklaniec ul. Górna 33	1	0	54,74	Mieszkalno-użytkowa	Dobry
2.	Wspólnota Mieszkaniowa	Świerklaniec ul. Parkowa 34	6	0	233,63	Mieszkalna	Dobry
3.	Wspólnota Mieszkaniowa	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 6	9	1	293,09	Mieszkalna	Średni
4.	Wspólnota Mieszkaniowa	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 7	3	0	125,48	Mieszkalna	Dobry
5.	Wspólnota Mieszkaniowa	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 8	3	0	110,69	Mieszkalna	Dobry
6.	Gmina Świerklaniec	Orzech ul. Brzechwy 8a	2	0	95,96	Mieszkalna	Dobry
7.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 5	11	0	493,73	Mieszkalna	Średni
8.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 7	9	0	504,22	Mieszkalna	Zły
9.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 20	1	0	97,39	Mieszkalno-użytkowa	Bardzo dobry
10.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 52	8	0	497,60	Mieszkalno-użytkowa	Średni
11.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 54	6	0	189,67	Mieszkalna	Średni
12.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Główna 85a	7	3	194,01	Mieszkalna	Średni
13.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Wapienna 3	5	0	261,3	Mieszkalna	Średni
14.	Gmina Świerklaniec	Nakło Śląskie ul. Sportowców 1	1	0	78,13	Mieszkalno-użytkowa	Dobry
		OGÓŁEM	72	4	3229,64		

Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec w poszczególnych sołectwach.

Gmina Świerklaniec		Ilość budynków
Sołectwo Świerklaniec	Budynki gminne	1
	Współłasność	4
Sołectwo Orzech	Budynki gminne	1
	Współłasność	0
Sołectwo Nakło Śląskie	Budynki gminne	8
	Współłasność	0

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec w latach 2022-2026 nie ulegnie zmianie ponieważ gmina nie planuje budowy nowych budynków.

Tabela nr 3. Wyposażenie budynków i mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Lp.	Adres nieruchomości	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja grzewcza
1.	Świerklaniec ul. Górna 33	Tak	Tak	Szambo	C.O. - gaz
2.	Świerklaniec ul. Parkowa 34	Tak	Tak	Kanalizacja	Piece węglowe, ogrzewanie etażowe
3.	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 6	Tak	Tak	Kanalizacja	Piece węglowe
4.	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 7	Tak	Tak	Kanalizacja	Piece węglowe
5.	Świerklaniec ul. Plebiscytowa 8	Tak	Tak	Kanalizacja	Piece węglowe
6.	Orzech ul. Brzechwy 8a	Tak	Tak	Szambo	C.O.- gaz
7.	Nakło Śląskie ul. Główna 5	Tak	Tak	Szambo	C.O.- gaz
8.	Nakło Śląskie ul. Główna 7	Tak	Tak	Szambo	Piece węglowe, ogrzewanie etażowe
9.	Nakło Śląskie ul. Główna 20	Tak	Tak	Szambo	C.O. - gaz
10.	Nakło Śląskie ul. Główna 52	Tak	Tak	Szambo	Piece węglowe, ogrzewanie etażowe
11.	Nakło Śląskie ul. Główna 54	Tak	Tak	Szambo	Piece węglowe
12.	Nakło Śląskie ul. Główna 85a	Tak	Tak	Szambo	Piece węglowe
13.	Nakło Śląskie ul. Wapienna 3	Tak	Tak	Szambo	Piece węglowe, ogrzewanie etażowe
14.	Nakło Śląskie ul. Sportowców 1	Tak	Tak	Szambo	C.O.- gaz

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2022-2026

Ogólna analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świerklaniec sporządzona została na podstawie okresowych przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, oraz bieżących zgłoszeń dokonywanych przez najemców budynków komunalnych. Potrzeby remontowe uzależnione są od wieku budynku, stanu technicznego oraz konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych i możliwości finansowych. Priorytet mają remonty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa najemcom. Są to remonty związane z przebudową przewodów wentylacyjnych i spalinowych, a także wymianą pieców grzewczych. Planuje się również remont pokryć dachowych, wymianę stolarki drzwiowej i malowanie klatek schodowych. Biorąc pod uwagę możliwości finansowe gminy przyjmuje się następujący rzeczowy zakres prac remontowych.

Tabela nr 4. Rzeczowy zakres prac remontowych.

Lp.	Lokalizacja budynku	Rzeczowy zakres prac remontowych	Lata
1.	Nakło Śląskie ul. Główna 5	Wymiana kotłów grzewczych, wymiana drzwi wejściowych, modernizacja instalacji C.O.	2022-2023
2.	Nakło Śląskie ul. Główna 7	Wymiana drzwi wejściowych, wymiana pieców grzewczych	2022-2023
3.	Nakło Śląskie ul. Główna 52	Wymiana pieców grzewczych,	2022-2025
4.	Nakło Śląskie ul. Główna 54	Przebudowa lokalu mieszkalnego, wymiana kotłów grzewczych, malowanie klatki schodowej	2022-2024
5.	Nakło Śląskie ul. Główna 85a	Wymiana pieców grzewczych	2022
6.	Nakło Śląskie ul. Wapienna 3	Naprawa instalacji wodno-sanitarnej, wymiana pieców grzewczych	2022-2023

Budynki przy ul. Plebiscytowej 6, 7 i 8 oraz ul. Parkowej 34 w Świerkłańcu zarządzane są przez zarządców, powołanych uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, a prace na w/w budynkach uzależnione są od podjętych uchwał właścicieli lokali.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

Gmina dokonuje zbycia mieszkań komunalnych na rzecz najemców w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Gminy Świerklaniec w sprawie zbywania komunalnych budynków i lokali mieszkalnych oraz wysokości bonifikaty dla osób fizycznych będących ich najemcami. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych w tabeli nr 1 według wniosków złożonych przez najemców lokali z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

Lokalizacja budynku	2022	2023	2024	2025	2026	Ilość lokali do sprzedaży
Świerklaniec ul. Parkowa 34	1	0	1	0	0	2
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 7	1	0	0	0	0	1
Ogółem						3

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Świerklaniec powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

1) Bazowa stawka czynszu ustalona zostaje w odniesieniu do lokalu o standardowym wyposażeniu.

2) Potencjalny standard lokalu mieszkalnego zakłada:

- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- instalację elektryczną spełniającą normy,
- w miarę możliwości technicznych zapewnienie odrębnych pomieszczeń sanitarnych,
- w miarę możliwości technicznych lokal wyposażony w liczniki odczytu wody.

3. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz w ramach najmu socjalnego.

4. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej z uwzględnieniem czynników procentowych podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu lokalu.

Lp.	Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu lokalu		Podwyżka/Obniżka wyrażona %
1	Położenie budynku	Budynek usytuowany poza centrum miejscowości (w odległości powyżej 1,5 km do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej)	-5%
2	Położenie lokalu w budynku	Lokal usytuowany w suterenie lub na III piętrze	-5%
3	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Brak łazienki lub WC w lokalu	-10%
		WC poza budynkiem	-15%
		Lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	+15%
		Lokal z doprowadzoną instalacją gazową	+15%
4	Stan techniczny budynku	Budynek zakwalifikowany do rozbiórki	-30%
		Budynek po dociepleniu	+15%

5. Czynniki podwyższające lub obniżające nie mają zastosowania do stawek dotyczących najmu socjalnego lokali.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

8. Podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz na 6 miesięcy i nie może być wyższa niż 10% powyżej 3% kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczonego w skali roku.

9. Najemcy posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

10. Obniżka stawki bazowej czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, któremu nie przysługuje dodatek mieszkaniowy oraz spełnia następujące warunki:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zawartą umowę na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego bądź zostało wydane zarządzenie dotyczące rozłożenia na raty zadłużenia za najem lokalu mieszkalnego,
- b) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu.

Obniżka czynszu udzielana będzie na okres 12 miesięcy i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Gmina Świerklaniec nie częściej niż co 2,5 roku będzie przeprowadzać okresową weryfikację spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodów uzasadniające oddanie w najem.

11. W latach 2023-2024 planuje się wprowadzić stopniowe podwyższenie stawek czynszowych. Minimalny wzrost stawek czynszowych z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wysokość stawki czynszu najmu winna być obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Śląskiego.

12. Zastosowanie systemu przejrzystej polityki czynszowej powinno zapewnić przede wszystkim zwiększenie dochodów poprzez wzrost wpływów z czynszów, co umożliwi w większym stopniu wykonanie zaplanowanych remontów i bieżących napraw lokali i budynków zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela nr 7. Prognozowane dochody z czynszu.

Prognozowane dochody z czynszu	Rok				
	2022	2023	2024	2025	2026
	301 236,54	301 236,54	310 273,64	310 273,64	310 273,64

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy zarządza Wójt Gminy Świerklaniec.

2. Na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 611 z późn. zm.) oraz standardami zawodowymi i etyką zawodową pracowników, do zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym należy:

- a) prowadzenie szczegółowej ewidencji budynków, lokali wraz z właścicielami i najemcami;
- b) zapewnienie dla nieruchomości dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków, dostaw energii elektrycznej, gazu (zawieranie umów);
- c) powiadomienie najemców lokali o zmianie wysokości opłat związanych z mediami oraz świadczonymi usługami dla nieruchomości;
- d) ubezpieczenie nieruchomości;
- e) prowadzenie usług w zakresie konserwacji, eksploatacji i remontów budynków mieszkalnych i użytkowych, w tym:
 - sporządzenie planów przeglądów budynków (rocznych i pięcioletnich),
 - przygotowanie planów remontowych,
 - prowadzenie dokumentacji technicznej budynków,
 - dbanie o należyty stan techniczny zasobów mieszkaniowych,
 - prowadzenie działań związanych z naliczeniem, pobieraniem oraz windykacją należności od najemców lokali.

Tabela nr 8. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerklaniec w latach 2022-2026.

Budynek	Rok				
	2022	2023	2024	2025	2026
Świerklaniec ul. Parkowa 34	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 6	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 7	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 8	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa	Wspólnota Mieszkaniowa
Świerklaniec ul. Górna 33	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Orzech ul. Brzechwy 8a	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Główna 5	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Główna 7	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina

Nakło Śląskie ul. Główna 20	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Główna 52	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Główna 54	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Główna 85a	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina
Nakło Śląskie ul. Wapienna 3	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina	Gmina

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w zakresie bieżącego utrzymania i remontów są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki finansowe z budżetu gminy, które pozwalają utrzymać zasób w stanie niepogorszonym,
- dodatki mieszkaniowe,
- nadwyżki z tytułu rozliczeń kosztów na pokrycie utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych,
- inne środki pozyskiwane z zewnątrz.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2022-2026, 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.

Wysokość wydatków w latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, które tworzą zasób mieszkaniowy. W/w koszty winny być bilansowane wpływami z czynszów.

Tabela nr 9. Prognozowana wysokość poszczególnych kosztów.

Lp.	Zadanie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty eksploatacyjne	181 500,00	199 650,00	219 615,00	241 576,50	265 734,15
2.	Koszty remontów	51 700,00	56 870,00	62 557,00	68 812,70	75 693,97
	Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	28 600,00	31 460,00	34 606,00	38 066,60	41 873,26

Do obliczenia wysokości poszczególnych kosztów na kolejne lata przyjęto wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, który uśredniono na poziomie 10% w skali roku.

W zakresie kosztów inwestycyjnych gmina planuje w latach 2022-2026 wykonać remonty dachów budynków komunalnych zlokalizowanych przy ul. Główniej 5, 7 i 52 w Nakle Śląskim. Ze względu na szeroki zakres prac związanych z wymianą pokrycia dachowego, orynnowania i przemurowania kominów oraz dynamiczną zmianą cen zarówno usług jak i materiałów budowlanych na chwilę obecną trudno jest oszacować koszty planowanych inwestycji.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali

Podstawowym celem działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest:

- zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych z przeznaczeniem na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec,
- urzeczywistnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne w stosunku do poniesionych kosztów na remonty i modernizacje,
- Weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- efektywne egzekwowanie terminowych płatności czynszów i innych opłat,
- dobrowolna zamiana mieszkań wśród najemców,
- zapewnienie lokali zamiennych w ramach wolnych zasobów,
- sprzedaż lokali,
- polepszenie standardu wynajmowanych lokali komunalnych,