



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 listopada 2019 r.

Poz. 7479

UCHWAŁA NR X/83/19 RADY GMINY KOZY

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2019-2024

Na podstawie 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 (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.)

Rada Gminy Kozy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2019–2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Miłosz Zelek

Załącznik do uchwały Nr X/83/19

Rady Gminy Kozy

z dnia 29 października 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2019-2024

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o Gminie - należy rozumieć przez to Gminę Kozy.

2. Obecna i prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne, w budynkach stanowiących własność Gminy. Skład tego zasobu na dzień 31.12.2018 r. to 34 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 1317,91 m², usytuowane w 7 budynkach (tabela nr 1).

Tabela nr 1

I. p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (w m ²)
1.	ul. Krakowska 1	6	163,26
2.	ul. Krakowska 3	4	209,95
3.	ul. Krakowska 7	5	180,83
4.	ul. Szkolna 1	1	96,87
5.	ul. Szkolna 6	6	215,56
6.	ul. Bielska 9	10	347,78
7.	ul. Przecznia 64	2	103,66
	Łącznie	34	1317,91

Prognozuje się, że w latach 2019-2024 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie kształtowała się następująco (tabela nr 2)

Tabela nr 2

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2019	34
2020	35
2021	35
2022	35
2023	35
2024	35

3. Aktualny stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1) Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, stanie technicznym, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje techniczne. W zasobie, wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945 (tabela nr 3).

Tabela nr 3

Wiek budynków	Liczba budynków	Ilość lokali	powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
przez rokiem 1945	5	31	1117,38
po roku 1945	2	3	200,53

2) Podstawowe wyposażenie lokali i budynków w zasobie Gminy stanowi sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna. Dominuje indywidualny system ogrzewania lokali, w postaci pieca węglowego zainstalowanego bezpośrednio w lokalu. Ten system dotyczy 29 mieszkań z zasobu gminnego.

3) System ogrzewania w lokalach oraz obecny stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

l.p.	Położenie budynku	Instalacja gazowa w budynkach	Sposób ogrzewania lokali	Stan techniczny budynków
1.	ul. Krakowska 1	w 2 lokalach mieszkalnych	wszystkie lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
2.	ul. Krakowska 3	w 2 lokalach mieszkalnych	wszystkie lokale w budynku wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
3.	ul. Krakowska 7	w 3 lokalach mieszkalnych	w 1 lokalu kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
4.	ul. Szkolna 1	w 1 lokalu mieszkalnym	kocioł gazowy w lokalu mieszkalnym	dobry
5.	ul. Szkolna 6	w 2 lokalach mieszkalnych	1 lokal wyposażony w kocioł gazowy, pozostałe lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
6.	ul. Bielska 9	brak	w 1 lokalu ogrzewanie elektryczne, w pozostałych lokalach piece na paliwo stałe	dostateczny
7.	ul. Przecznia 64	w 2 lokalach mieszkalnych	w 2 lokalach kocioł gazowy	dobry

4. Prognozę stanu technicznego budynków w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Stan techniczny	Położenie budynku	2019	2020	2021	2022	2023	2024
dobry	ul. Szkolna 1 ul. Przecznia 64	2	2	2	2	2	2
dostateczny	ul. Krakowska 1 ul. Krakowska 3 ul. Krakowska 7 ul. Szkolna 6 ul. Bielska 9	32	33	33	33	33	33

Użyte w tabeli 4 i 5 określenia oznaczają odpowiednio:

"**stan techniczny dobry**" - budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą, możliwe naprawy bieżące;

"**stan techniczny dostateczny**" - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2019-2024. Analiza potrzeb modernizacyjnych.

§ 2. 1. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest w zadowalającym stanie technicznym, nie mniej jednak ze względu na wiek budynków są one mocno wyeksploatowane, wymagają przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są zalecenia wynikające z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego oraz z przeglądów pięcioletnich.

2. Realizacja remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w kolejnych latach będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2019-2024 zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2019-2024 realizowane będą przede wszystkim priorytetowe zadania wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia a także bieżące naprawy, konserwacja oraz usuwanie awarii.

4. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

Rok	Prognozowany zakres remontów i modernizacji lokali i budynków z zasobu Gminy	Prognozowane koszty modernizacji i remontów (w tys. zł)	Położenie lokalu
Remonty	Planowany zakres remontów		
2019	wymiana podłóg w lokalach	1,0	ul. Krakowska 7
	remonty dachów i pokrycia dachowego, obróbki blacharskie	2,0	wg potrzeb
	wymiana stolarki drzwiowej oraz pieców grzewczych	3,0	ul. Krakowska 3
	malowanie klatek schodowych	14,0	ul. Krakowska 3 ul. Krakowska 7
2020	naprawa podłóg w lokalach	1,0	wg potrzeb
	naprawa instalacji elektrycznych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	wzmocnienie konstrukcji budynku	20	ul. Szkolna 6
	wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	1,5	wg potrzeb
	remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach	1,0	wg potrzeb
2021	remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach	1,0	wg potrzeb
	remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	remonty mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia	10,0	po opuszczeniu lokalu przez najemców
	remonty dachów i pokrycia dachowego	5,0	wg potrzeb
	wymiana stolarki drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	2,5	wg potrzeb
2022	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach	2,0	wg potrzeb
	wymiana instalacji elektrycznych	1,0	wg potrzeb

	w mieszkaniach		
	remont elewacji	75,0	ul. Bielska 9
2023	remont instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	remont instalacji elektrycznych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	remonty mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia	5,0	wg potrzeb
	naprawa elewacji budynku	60,0	Szkolna 6
	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pieców grzewczych	2,0	wg potrzeb
2024	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach	1,5	wg potrzeb
	remont dachów i pokrycia dachowego	3,0	wg potrzeb
	malowanie klatek schodowych	15,0	wg potrzeb
Modernizacje	Prognozowany zakres modernizacji		
2019	brak modernizacji	0	-
2020	dobudowa przewodów kominowych wentylacyjnych,	40	ul. Szkolna 6
	wymiana dachu	150	ul. Bielska 9
2021	wykonanie instalacji gazowej w lokalu	12	ul. Szkolna 6
2022	wykonanie instalacji gazowej w lokalu	12	ul. Krakowska 3
2023	wykonanie instalacji gazowej w lokalu	12	ul. Bielska 9
2024	wykonanie instalacji gazowej w lokalu	12	ul. Krakowska 3

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 3. 1. W celu prowadzenia właściwego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegającego na utrzymaniu obiektów we właściwym stanie technicznym, poprawie warunków mieszkaniowych lokatorów przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy, wynikające z niniejszego Programu:

- 1) Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie częściej niż jeden raz w roku;
- 2) przy określaniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bierze się pod uwagę czynniki podwyższające oraz czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu, czynników tych nie stosuje się dla lokali socjalnych (tabela Nr 7).

Tabela Nr 7

L.p.	Czynniki podwyższające oraz obniżające wysokość stawki bazowej czynszu	% obniżenia stawki bazowej czynszu	% podwyższenia stawki bazowej czynszu
1.	Położenie budynku w centrum miejscowości	0	+5
2.	Położenie lokalu w przyziemiu budynku	-10	0
3.	stan techniczny budynku dostateczny	-20	0
4.	stan techniczny budynku dobry	0	+5
5.	brak toalety w lokalu	-5	0

6.	brak łazienki w lokalu	-5	0
7.	brak gazu sieciowego w lokalu	-10	0

Użyte w tabeli nr 7 określenia oznaczają:

"**przyziemie**" - położenie lokalu na poziomie piwnic;

"**centrum miejscowości**" - przez centrum miejscowości należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, na którym usytuowane są obiekty użyteczności publicznej, obiekty kultury, rozwinięty układ komunikacyjny, rozwinięta infrastruktura techniczna.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2024.

§ 4. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Gmina realizując program gospodarowania mieszkaniowym zasobem dokonuje czynności w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych oraz lokali;
- 2) zapewnienia obsługi eksploatacyjnej budynków;
- 3) zapewnienia obsługi finansowo-księgowej;
- 4) prowadzenia spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

3. Przyjmuje się, że w latach 2019-2024 nie nastąpi istotna zmiana w modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 5. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019–2024 będą dochody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy.

2. Prognozę dotyczącą źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wpływów z czynszów oraz planowaną sprzedaż lokali w latach 2019 - 2024 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Prognozowana wysokość wpływów z gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł)	Prognozowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy (w sztukach)
2019	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	96	0
2020	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	100	0
2021	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	102	0
2022	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	104	0
2023	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	106	0
2024	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	108	0

Rozdział 6.

§ 6. Wysokość kosztów w latach 2019-2024, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Okres obowiązywania	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	40	42	44	46	48	50
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	20	215	32	90	82	33
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10	15	15	15	18	20
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 7.

§ 7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych;
- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, polegającego na likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu.

2. Nie przewiduje się konieczności zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.