



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 28 grudnia 2020 r.

Poz. 9486

## **UCHWAŁA NR XXV/213/2020 RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

### **w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów na lata 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.), oraz 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)

#### **Rada Gminy Mstów uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mstów

**Krzysztof Choryłek**

Załącznik do uchwały Nr XXV/213/2020  
Rady Gminy Mstów  
z dnia 21 grudnia 2020 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MSTÓW NA LATA 2021-2025**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Mstów uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów na lata 2021-2025”.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Mstów na dzień 21.12.2020 r.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Mstów tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Gminy Mstów. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

Gmina Mstów na dzień 21.12.2020 r. posiada w zasobie 11 lokali mieszkalnych w tym:

- 1) dwa lokale mieszkalne w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Małusach Wielkich,
- 2) dwa lokale mieszkalne w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Zawadzie,
- 3) jeden lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela w Brzyszowie,
- 4) dwa lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Krasicach,
- 5) dwa lokale mieszkalne w budynku Przychodni Lekarskiej w Mstowie,

6) dwa lokale mieszkalne (w tym 1 socjalny) w budynku komunalnym w Mokrzeszy.

2. Szczegółowy opis stanu technicznego lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1:

- 1) Dwa lokale mieszkalne są usytuowane w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Małusach Wielkich. W roku 2019 r. przeprowadzono termomodernizację ww. budynku w tym docieplenie dachu, ścian i fundamentów budynku.
- 2) Dwa lokale mieszkalne w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Zawadzie wymagają remontu, który zaplanowany jest w 2021 r. Przeprowadzona będzie termomodernizacja całego budynku, w tym docieplenie dachu, ścian i fundamentu.
- 3) Jeden lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela w Brzyszowie jest w dobrym stanie i nie wymaga nakładów na jego remont, planowana jest sprzedaż tego lokalu.
- 4) Dwa lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Krasicach są w stanie dobrym. W roku 2015 była wymieniona stolarka okienna, a w 2020 r. wymieniony został kocioł centralnego ogrzewania na gazowy.
- 5) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku Przychodni Lekarskiej w Mstowie, są w stanie dobrym. W 2020 roku przeprowadzono wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą źródła ciepła (pompa ciepła oraz piec gazowy).
- 6) Dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym w Mokrzeszy są w stanie średnim. Remont dachu oraz wszystkie niezbędne naprawy poprawiające stan lokali zaplanowane są na rok 2022.

Koszty remontów powyższych lokali mieszkalnych jakie zostały dokonane pokryte były ze środków pieniężnych z budżetu gminy oraz wpływów z czynszów.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mstów na dzień 21 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa ogółem (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Rodzaj lokalu
Małusy Wielkie (budynek szkoły)	1	2	101	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, co	komunalny
Zawada (budynek szkoły)	1	2	102	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, co	komunalny
Brzyszków (dom nauczyciela)	1	1	49,40	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, co	komunalny
Krasice (dom nauczyciela)	1	2	99,26	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, co	komunalny
Mstów (budynek przychodni lekarskiej)	1	2	114,10	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, co	komunalny
Mokrzesz (budynek komunalny)	1	1	48	średni instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodna	komunalny
		1	30,18		socjalny

## Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw,
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np.: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego itp.

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025.

Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy jest ogólnie dobry i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021-2025 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy. Ze względu na środki finansowe gmina nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego w jakikolwiek sposób, w tym poprzez nabywanie lokali.

W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

5. Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Stan techniczny budynku wyposażenie	Rodzaj lokalu	1.01.2021 r. -31.12.2021 r.	1.01.2022 r. -31.12.2022 r.	1.01.2023 r. -31.12.2023 r.	1.01.2024 r. -31.12.2024 r.	1.01.2025 r. -31.12.2025 r.
Małusy Wielkie (budynek szkoły)	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
		komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Zawada (budynek szkoły)	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
		komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Brzyszków (dom nauczyciela)	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Krasice (dom nauczyciela)	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
		komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Mstów (budynek przychodni lekarzkiej)	dobry instalacja: elektryczno -oświetleniowa, wodno -kanalizacyjna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
		komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Mokrzesz (budynek)	średni instalacja: elektryczno	socjalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian

komunalny)	-oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
------------	-----------------------	-----------	--	--	--	--	---

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. Zgodnie ze wskazaniem poczynionymi w Rozdziale 2 niniejszego programu, stwierdzić należy, że w zakresie 9 lokali stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry i 2 lokale są w stanie średnim. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali mieszkalnych. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Na bieżąco przez rzemieślników wykonywane są remonty utrzymujące należyty stan dachów, instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz kominiarskiej, wszystkich budynków mieszkalnych. W roku 2021 planowana jest termomodernizacja budynku w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Zawadzie (w którym usytuowane są 2 lokale mieszkalne), w tym docieplenie dachu, ścian i fundamentu. Natomiast w roku 2022 planowany jest remont budynku komunalnego w Mokrzysz, obejmujący między innymi remont dachu, stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też dotacji zewnętrznych. Raz w roku będą dokonywane przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określone potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego. Stwierdzić należy, że potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne.

3. Plan remontów i modernizacji nieruchomości gminnych przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Ilość lokali	Określenie potrzeb (rok)	Planowany remont (rok)
Małusy Wielkie (budynek szkoły)	2	Bieżące naprawy – 2021-2025	
Zawada (budynek szkoły)	2	Bieżące naprawy – 2021-2025	Remont - 2021
Brzyszków (dom nauczyciela)	1	Bieżące naprawy – 2021-2025	
Krasice (dom nauczyciela)	2	Bieżące naprawy – 2021-2025	
Mstów (budynek przychodni lekarskiej)	2	Bieżące naprawy – 2021-2025	
Mokrzysz (budynek komunalny)	2	Bieżące naprawy – 2021-2025	Remont - 2022

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Planowana sprzedaż	1.01.2021 r. -31.12.2021 r.	1.01.2022 r. -31.12.2022 r.	1.01.2023 r. -31.12.2023 r.	1.01.2024 r. -31.12.2024 r.	1.01.2025 r. -31.12.2025 r.
	Nie	Tak Brzyszków (dom nauczyciela)	Nie	Nie	Nie

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

2. Stawka bazowa, o której mowa w zarządzeniu Wójta Gminy Mstów w sprawie ustalenia czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę, instalację grzewczą.

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

L.p.	Czynniki	%
1	Instalacja centralnego ogrzewania zbiorowego	10 %
2	Wyposażenie budynku w którym znajduje się lokal w dodatkowe urządzenia techniczne lub instalacje nie wymienione w ust. 2	5 %

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Czynniki	%
1	Brak w budynku, w którym znajduje się lokal urządzenia technicznego lub instalacji wymienionych w ust. 2	5 %
2	Brak docieplenia budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny	5 %

3. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.

4. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy, zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

## Rozdział 6.

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

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie z wykorzystaniem pracowników Urzędu Gminy.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. Dopuszcza się sprzedaż mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu.

5. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Mstów na zasadach określonych w Uchwale Nr 183/XXXVI/97 Rady Gminy w Mstowie z dnia 21.03.1997 r. w sprawie: zasad i kryteriów przyznawania mieszkań komunalnych na terenie gminy Mstów.

6. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmiany w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021-2025 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem,
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,
- 3) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali,
- 4) wpływy z zewnętrznych dotacji.

**Rozdział 8.****Wysokość kosztów 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**

1. Wysokość rocznych wydatków na gminny zasób mieszkaniowy określa Rada Gminy uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i koszty inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu Gminy.

2. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	1.01.2021 r.- 31.12.2021 r.	10 500	7 600	0 zł	0 zł
2	1.01.2022 r.- 31.12.2022 r.	5 000	25 000	0 zł	0 zł
3	1.01.2023 r.- 31.12.2023 r.	4 000	15 000	0 zł	0 zł
4	1.01.2024 r.- 31.12.2024 r.	4 000	15 000	0 zł	0 zł
5	1.01.2025 r.- 31.12.2025 r.	5 000	15 000	0 zł	0 zł

**Rozdział 9.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) weryfikację umów i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Remonty wskazane w Rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w okresie objętym niniejszym programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w Rozdziale 6 ust. 4.