

# **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieroszów na lata 2017-2022**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Niniejszy załącznik określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieroszów.

#### **§ 2**

Ilekoć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mieroszów;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mieroszów;
- 4) gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Mieroszów - należy przez to rozumieć zespół czynności związanych z eksploatacją, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z mieszkaniowego zasobu gminy oraz rozporządzaniem nim, obejmujących kompetencje właścicielskie i zadania związane z zarządzaniem;
- 5) zarządzaniu nieruchomością - należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami; polega ona na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
- 6) adaptacji i modernizacji - należy przez to rozumieć przebudowę, rozbudowę, nadbudowę

pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;

- 7) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału .

### § 3

Mieszkaniowy zasób Gminy Mioszów obejmuje wszystkie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także:

- 1) socjalne,
- 2) zamienne,
- 3) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- 4) spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy,
- 5) powstałe przez nabycie,
- 6) uzyskane poprzez adaptację i modernizację, stanowiących własność Gminy Mioszów, obiektów i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

## Rozdział II

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

### § 4

Mieszkaniowy zasób Gminy Mioszów objęty niniejszym programem, tworzą lokale stanowiące własność Gminy Mioszów, położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mioszów na dzień 30 września 2017 r.:

- 1) w budynkach stanowiących 100% własność gminy: 28 budynków, 116 lokali mieszkalnych, w tym 6 lokali socjalnych;

2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Mieroszów: 188 budynków, 556 lokali mieszkalnych w tym: 56 lokali socjalnych i 1 lokal mieszkalny przeznaczony na czas trwania stosunku pracy.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Mieroszów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.10.2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Budynki mieszkalne gminne	28	27	26	25	24	23
2.	Budynki mieszkalne wspólnot z udziałem gminy	188	188	186	185	185	183
3.	Lokale mieszkalne	672	655	638	620	603	583
	W tym lokale socjalne	62	65	67	69	70	73
4.	Lokale przeznaczone na czas trwania stosunku pracy	1	1	1	1	1	1
5.	Lokale zamienne na czas trwania remontu	0	0	0	0	0	0

Prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków gminnych i wspólnot z udziałem Gminy Mieroszów w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego lokali zawarta jest w tabeli nr 3.

Tabela nr 2.

L.p.	Ocena stanu technicznego budynków gminnych i wspólnot z udziałem gminy ( szt )	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Stan dobry	0	0	0	0	0	0
2.	Stan zadowalający	64	66	68	70	73	75
3.	Stan dostateczny	149	146	142	138	134	129
4.	Stan zły	3	3	2	2	2	2

Tabela nr 3.

Prognoza stanu technicznego lokali							
Rok		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale	stan dobry	4	4	5	5	7	9

<b>mieszkalne</b>	stan zadowolający	171	159	178	164	163	162
	stan dostateczny	495	490	453	449	431	410
	stan zły	2	2	2	2	2	2
<b>W tym: lokale socjalne</b>	stan dobry	1	1	1	1	1	1
	stan zadowolający	10	11	11	14	13	15
	stan dostateczny	49	52	54	53	55	56
	stan zły	2	1	1	1	1	1

Wykaz lokali socjalnych na dzień 30 września 2017 r. prezentuje tabela nr 4.

Tabela nr 4.

<b>L.p.</b>	<b>Adres</b>	<b>powierzchnia użytkowa lokalu /m<sup>2</sup>/</b>
1.	Mioszów, Dolna 3/2	37,70
2.	Mioszów, Dolna 4/1	29,53
3.	Mioszów, Dolna 4/2	28,44
4.	Mioszów, Dolna 6/6	16,05
5.	Mioszów, Dolna 15/1	28,37
6.	Mioszów, Dworcowa 1/7	15,40
7.	Mioszów, Kopernika 4/4	37,10
8.	Mioszów, Kopernika 5/2	24,90
9.	Mioszów, Kopernika 6/3a	21,43
10.	Mioszów, Kopernika 6/3b	22,54
11.	Mioszów, Kopernika 16/4	18,40
12.	Mioszów, Kopernika 26/1a	11,84
13.	Mioszów, Kopernika 33/3	9,70
14.	Mioszów, Kopernika 33/4	8,10
15.	Mioszów, Kościelna 1/1a	12,70
16.	Mioszów, Kościelna 3/2	15,51
17.	Mioszów, Kościelna 3/5	22,08
18.	Mioszów, Krótka 2/1a	30,60
19.	Mioszów, Krótka 3/4	34,47
20.	Mioszów, Krótka 13/1	17,20
21.	Mioszów, Leśna 10a/1	31,90
22.	Mioszów, Leśna 10a/2	29,40
23.	Mioszów, Leśna 14/7	16,50
24.	Mioszów, Mała 3/1a	33,70
25.	Mioszów, Mickiewicza 5/1	32,75
26.	Mioszów, Mickiewicza 5/11	21,68
27.	Mioszów, Mickiewicza 5/13	21,83
28.	Mioszów, Mickiewicza 22/5	28,50
29.	Mioszów, Mickiewicza 29/1a	24,85
30.	Mioszów, Powstańców 21a/2	29,34
31.	Mioszów, Przejazd 7/2	25,24

32.	Mieroszów, Przejazd 7/4	30,51
33.	Mieroszów, Sportowa 1/15	41,00
34.	Mieroszów, Strzelców 3/1	49,40
35.	Mieroszów, Tkacka 8/7	35,73
36.	Mieroszów, Tkacka 8/10	17,42
37.	Mieroszów, Wiejska 4/2	25,20
38.	Mieroszów, Wojska Polskiego 1/4	10,55
39.	Mieroszów, Wojska Polskiego 1/5	33,50
40.	Mieroszów, Wojska Polskiego 19/2	17,50
41.	Mieroszów, Wojska Polskiego 20/10	9,40
42.	Mieroszów, Wojska Polskiego 20/11	30,16
43.	Mieroszów, Żeromskiego 19/1	28,40
44.	Mieroszów, Żeromskiego 19/2	30,20
45.	Golińsk 1/3a	42,00
46.	Golińsk 92b/6	52,70
47.	Kowalowa, Wałbrzyska 34/2a	32,00
48.	Kowalowa, Wałbrzyska 36/2	23,79
49.	Unisław Śląski 27/1a	28,01
50.	Unisław Śląski 27/4	26,83
51.	Unisław Śląski 35/4	30,20
52.	Unisław Śląski 35/5	17,00
53.	Unisław Śląski 35/6	22,70
54.	Unisław Śląski 57/4	13,00
55.	Unisław Śląski 57/4a	13,10
56.	Unisław Śląski 70a/2	38,10
57.	Unisław Śląski 70a/7	37,60
58.	Unisław Śląski 113/4a	16,78
59.	Sokołowsko, Główna 10/5	10,70
60.	Sokołowsko, Unisławska 1/1	27,60
61.	Sokołowsko, Unisławska 1/3	27,90
62.	Sokołowsko, Unisławska 1/5	28,5

### Rozdział III

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

##### § 5

1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali (dotyczy budynków mieszkalnych 100 % gminnych oraz tych gdzie Gmina Mieroszów jest współwłaścicielem), z podziałem na kolejne lata od 2017 do 2022, przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe budynków (szt)

L.p.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Murarskie	20	20	18	18	15	15

2.	Dekarskie	30	30	30	20	20	20
3.	Malarskie	149	146	136	130	120	110
4.	Elektryczne	15	15	10	10	10	10
5.	Instalacje sanitarne	30	30	30	25	25	20

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe lokali (szt)

L.p.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Murarskie	60	60	50	50	40	40
2.	Malarskie	10	10	10	12	12	12
3.	Elektryczne	18	20	20	20	20	20
4.	Instalacje sanitarne	20	20	20	20	20	20
5.	Zduńskie	15	15	15	15	15	15

Tabela nr 7. Plan remontów budynków (szt)

L.p.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Murarskie	10	10	9	9	8	7
2.	Dekarskie	15	15	15	10	10	10
3.	Malarskie	5	6	8	10	10	10
4.	Elektryczne	7	7	5	5	5	5
5.	Instalacje sanitarne	5	7	10	10	10	10

Tabela nr 8. Plan remontów lokali (szt)

L.p.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Murarskie	30	30	25	25	20	20
2.	Malarskie	5	5	5	6	6	6
3.	Elektryczne	18	20	20	20	20	20
4.	Instalacje sanitarne	15	15	15	15	15	15
5.	Zduńskie	10	10	10	10	10	10

2. Ustala się priorytety działań remontowo-modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- 1) remont pokryć dachowych budynków,
- 2) wymiany okien i drzwi pod kątem poprawienia termoizolacyjności budynku,
- 3) wymiany i modernizacje instalacji grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych,
- 4) modernizacje wentylacji,
- 5) termomodernizację budynków gminnych z zastosowaniem izolacji termicznej ścian i dachów,
- 6) wymiany źródeł ciepła na ekologiczne.

3. Remonty będą wykonywane sukcesywnie przy uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy Mioszów i pozostałych współwłaścicieli lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Nie są planowane zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 6**

1. W latach 2017 – 2022 planowana jest sprzedaż lokali komunalnych:

- 1) na rzecz najemców (z bonifikatami, określonymi w uchwale Nr XXII/96/08 Rady Miejskiej Mioszowa z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony),
- 2) w przetargach nieograniczonych.

2. Do sprzedaży w przetargach nieograniczonych typowane będą:

- 1) lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 2) lokale, w których poniesienie kosztów koniecznego remontu będzie nieuzasadnione ekonomicznie.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022

<b>Rok</b>	<b>Planowana sprzedaż</b>	<b>W tym sprzedaż:</b>	
		na rzecz najemców	w drodze przetargu
2017	17	12	5
2018	17	10	7
2019	17	11	6
2020	18	12	6
2021	17	11	6
2022	20	13	7

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

#### **§ 7**

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Mioszowa.
2. Wysokość czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
3. Ustala się czynniki wpływające na wysokość czynszu:

Tabela nr 10. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu

<b>Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu</b>		<b>%</b>
<b>Czynniki podwyższające</b>	Położenie budynku (centrum) w Mioszowie:	
	a) zabudowa zwarta	5
	b) zabudowa wolno stojąca	5
	Ogólny stan techniczny budynku:	
	a) dobry	5
	b) budynek nowy lub po remoncie kapitalnym	10
	Położenie lokalu w budynku:	
	a) 1 piętro	5
	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
	a) WC w mieszkaniu	25
b) łazienka	30	
c) centralne ogrzewanie	10	
Maksymalna zwwyżka nie może przekraczać 90%		
<b>Czynniki obniżające</b>	Położenie budynku (strefa peryferyjna) Gmina Mioszów:	
	a) zabudowa zwarta	5
	b) zabudowa wolno stojąca	5
	Stan techniczny budynku:	
	a) zły	10
	Położenie lokalu w budynku (kondygnacja):	
	a) suterena	10
	b) parter	5
	c) poddasze	5
	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
a) WC poza budynkiem	5	
b) WC na korytarzu	0	
c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	5	
Maksymalna zniżka nie może przekraczać 55%		

Położenie budynku (centrum) w Mioszowie obejmuje następujące ulice: Plac Niepodległości, Kościelna, Kopernika do mostu, Adama Mickiewicza do mostu, Stefana Żeromskiego, Krótka, Miła, Mała, Przejazd, Dolna, Polna, Juliusza Słowackiego.

Położenie budynku (strefa peryferyjna) Gminy Mioszów obejmuje tereny pozostałej części miasta i tereny wiejskie.

## **Rozdział VI**

### **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**

#### **§ 8**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Burmistrz Mioszowa w oparciu o stosowne przepisy prawa.
2. Zasady gospodarowania zasobem gminy polegają między innymi na:



- 1) utrzymaniu zasobu w należyłym stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,
- 2) zapewnieniu stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 3) zapewnieniu skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządców i realizacją ich zadań,
- 4) zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

### **§ 9**

1. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Mieroszów posiada zasoby mieszkaniowe zarządzają zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz spółki z o.o.
2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina Mieroszów przekazuje m. in. zaliczki na koszty zarządu, wynagrodzenie zarządcy, wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot organizowanych przez zarządców. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

### **§ 10**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017-2022 są:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) czynsze za najem lokali użytkowych,
- 3) dodatki mieszkaniowe,
- 4) kredyty termomodernizacyjne lub remontowe,
- 5) dotacje celowe w budżecie gminy.

## Rozdział VIII

**Wysokość wydatków 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, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

### § 11

Przewiduje się, że w latach 2017-2022 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 11. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy (w tys. złotych)

L.p.	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Eksploatacja bieżąca (energia elektryczna, opłata abonamentowa za urządzenia wodno-kanalizacyjne, czyszczenie kominów i przeglądy, koszty administracyjne i prowizje bankowe, koszty administracyjne opłaty sądowe, ubezpieczenia budynków, deratyzacje, przeglądy budynków).	136	133	130	127	124	128
2.	Koszty remontów i modernizacji	526	514	503	493	481	498
3.	Koszty zarządu nieruchomościami	245	239	234	229	224	231

## Rozdział IX

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

### § 12

1. W latach 2017 – 2022 podejmowane będą działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegające w szczególności na:

- 1) dążeniu do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Mieroszów,
- 2) zwiększaniu dynamiki wykonywania remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) podejmowaniu działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków z ostatnimi lokalami gminnymi,

- 4) podejmowaniu działań mających na celu sprzedaż terenów przyległych do budynków mieszkalnych sprzedanych po obrysie lub z niewystarczającym terenem wokół budynku,
- 5) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.