

**UCHWAŁA NR IX/74/2015  
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 23 czerwca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice na lata  
2015-2020**

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. , poz.150 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. , poz. 594 ze zmianami), po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej.

**Rada Gminy Pawłowice  
uchwała**

**§ 1.** Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.

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

Przewodniczący Rady

**Aleksander Szymura**

## Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020

### Rozdział I

#### „Postanowienia ogólne.”

§ 1. 1. Podstawę opracowania programu stanowi art.21 ust.2 Ustawy z 2001 roku O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz.150 z późniejszymi zmianami).

2. Wykonanie zadań gminy związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice.

3. Program zawiera prognozy działań gminy w latach 2015 - 2020, zmierzające do poprawy i utrzymania stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

### Rozdział II

#### „Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 -2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.”

§ 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015-2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2015	60	28	32
2016	60	28	32
2017	60	28	32
2018	60	28	32
2019	60	28	32
2020	60	28	32

Prognozę oparto na założeniu, iż w okresie objętym programem stan zasobu mieszkaniowego nie ulegnie zmianie.

Decyzje o strukturze gminnych budynków i lokali mieszkalnych należą wyłącznie do Wójta Gminy Pawłowice.

§ 2. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2020 przedstawia się w tabeli nr 2.

Lp	Adres	Stan techniczny					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1.</b>	<b>Pielgrzymowice</b>						
1.1.	ul. Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
1.2.	ul. Powstańców 8 (mieszkania socjalne)						
<b>2.</b>	<b>Golasowice</b>						
2.1.	ul. C.K. Norwida 4 (mieszkania socjal.)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.2.	ul. C.K. Norwida 4 (mieszkania komunalne)	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
<b>3.</b>	<b>Pawłowice</b>						
3.1.	ul.Szkolna 1A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.2.	ul.Pukowca 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.3.	ul.Polna 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.4.	ul.Pszczyńska 12	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
<b>4.</b>	<b>Warszowice</b>						
4.1.	ul.Pszczyńska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.2.	ul.Pszczyńska 5	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
<b>5.</b>	<b>Krzyżowice</b>						
5.1.	ul.Szkolna 5	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
5.2.	ul.Szkolna 6	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
<b>6.</b>	<b>Jarząbkowice</b>						
6.1.	Kasztanowa 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić ( np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).

### Rozdział III

**„Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015- 2020.”**

§ 1. Analizę potrzeb remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań m <sup>2</sup>	Potrzeby remontowe						
				Remont dachu	Wymiana inst. wewn.	Wymiana okien	Drenaż, izolacja	Elewacja docieplenie	Wymiana inst. c.o.	Inne
<b>1.</b>	<b>Pielgrzymowice</b>	<b>8</b>	<b>204,61</b>							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	2	103,92							
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	6	100,69							
<b>2.</b>	<b>Golasowice</b>	<b>12</b>	<b>407,03</b>							
2.1.	ul.C.K.Norwida 4(mieszkania socjalne)	9	266,53							
2.2.	ul.C.K.Norwida 4 (mieszkania komunalne)	3	140,5							
<b>3.</b>	<b>Pawłowice</b>	<b>17</b>	<b>648,05</b>							
3.1.	ul.Szkolna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							
3.3.	ul.Polna 37	10	290,00							
3.4.	ul.Pszczyńska 12	3	131,03							
<b>4.</b>	<b>Warszowice</b>	<b>6</b>	<b>339,88</b>							
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46							
4.2.	ul.Pszczyńska 5	5	281,42					+	+	
<b>5.</b>	<b>Krzyżowice</b>	<b>9</b>	<b>427,42</b>							
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00						+	
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42					+	+	
<b>6</b>	<b>Jarząbkowice</b>	<b>8</b>	<b>127,1</b>							
6.1.	ul.Kasztanowa18	8	127,1							
<b>Razem</b>		<b>60</b>	<b>2154,09</b>							

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015-2020 przedstawia tabela nr 4.

Lp	Adres	Ilość mieszkań	Pow. miesz. m <sup>2</sup>	Potrzeby remontowe						
				Remo. dachu	Wymiana inst. wewn.	Wymiana okien	Drenaż, izolacja	Elewacja docieplenie	Wymiana inst. c.o.	inne
<b>1.</b>	<b>Pielgrzymowice</b>	<b>8</b>	<b>204,61</b>							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	2	103,92							
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	6	100,69							
<b>2.</b>	<b>Golasowice</b>	<b>12</b>	<b>407,03</b>							
2.1.	ul.C.K.Norwida 4(mieszkania socjalne)	9	266,53							
2.2.	ul.C.K.Norwida 4 (mieszkania komunalne)	3	140,5							
<b>3.</b>	<b>Pawłowice</b>	<b>17</b>	<b>648,05</b>							
3.1.	ul.Szkolna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							
3.3.	ul.Polna 37	10	290,00							
3.4.	ul.Pszczyńska 12	3	131,03							
<b>4.</b>	<b>Warszowice</b>	<b>6</b>	<b>339,88</b>							
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46							
4.2.	ul.Pszczyńska 5	5	281,42					2017r/ 60 000	2019r/ 50 000	
<b>5.</b>	<b>Krzyżowice</b>	<b>9</b>	<b>427,42</b>							
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00						2018r/ 50 000	
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42					2016r/ 30 000	2020r/ 50 000	
<b>6</b>	<b>Jarząbkowice</b>	<b>8</b>	<b>127,1</b>							
6.1.	ul.Kasztanowa 18	8	127,1							
<b>razem</b>		<b>60</b>	<b>2154,09</b>							

## **Rozdział IV**

### **„Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020.”**

§ 1. Na lata 2015 – 2020 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **2. Rozdział V**

### **„Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.”**

§ 1. Stawkę czynszu na lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Pawłowice, kierując się następującymi zasadami:

1. Zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz do roku.
2. Polityka czynszowa Wójta będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania.
3. Czynsz za lokale powyżej 80m<sup>2</sup> winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.
4. Wójt Gminy określając stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
5. W celu ustalenia wysokości czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice przyjmuje się metodę średniej stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W zależności od wyposażenia mieszkań, położenia mieszkania w budynku, ogólnego stanu technicznego budynku oraz strefy położenia budynku do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki względnie podwyżki.
6. Wielkość obniżek i podwyżek w stosunku do stawki bazowej w ujęciu procentowym prezentuje tabela nr 5.

L.p.	Czynnik	Wyszczególnienie	Wielkość podwyższenia lub obniżenia.
1	Położenie budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice	+10%
		Warszowice	+5%
		Krzyżowice	-3%
		Golasowice	-8,5%
		Pielgrzymowice (Powstańców 8)	-9%
2	Położenie lokalu w budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice ul. Szkolna 1A	+5%
		Pawłowice ul. Pukowca 4	+5%
		Warszowice ul. Pszczyńska 2	+5%
		Pozostałe lokale	0%
3	Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny	Kotłownia wspólna lokatorów	-5%
		Wc z łazienką na zewnątrz lokalu	-10%
4	Ogólny stan techniczny budynku	Budynki położone w:	
		Pawłowice – Pszczyńska 12	-5%
		Pielgrzymowice – Powstańców 8	-20%
		Golasowice – C.K.Norwida 4	-10%
		Warszowice – Pszczyńska 5	-5%
		Krzyżowice – Szkolna 5	-5%
		Krzyżowice – Szkolna 6	-5%
		Pawłowice - Szkolna 1A	0%
		Warszowice - Pszczyńska 2	0%
		Pawłowice – Pukowca 4	0%
5	Funkcjonalność lokalu pod względem powierzchni użytkowej	Lokale o pow. nieprzekraczającej 60m <sup>2</sup>	0%
		Lokale o pow. przekraczającej 60m <sup>2</sup> lecz nie większej niż 80m <sup>2</sup>	+5%
		Lokale o pow. przekraczającej 80 m <sup>2</sup>	+10%

7. Czynsz za lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

## 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 latach 2015-2020.”

§ 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach.

§ 2. Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.

3. Gmina Pawłowice nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych i poprawy standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym.

4. Ograniczyć wzrost kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków.

5. Dopuszcza się dokonania wyburzeń jako działań związanych z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem sytuacji mających związek ze złym stanem technicznym budynku.

6. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

7. W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami gmina Pawłowice może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

8. Ograniczyć wynajem lokali mieszczących się w budynkach oświatowych i dążyć do przeznaczania przedmiotowych lokali na potrzeby szkół i przedszkoli.

## Rozdział VII

### „Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.”

§ 1. 1. Przyjmuje się zasadę, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne gminy Pawłowice pochodzące z następujących źródeł:

- czynsze za najem mieszkań,
- czynsze za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

2. W miarę możliwości powinny być czynione starania o pozyskiwanie obcych źródeł finansowania takich jak np.:

- środki z rządowych programów wsparcia budownictwa dla najuboższych,
- środki z górnictwa na usuwanie skutków eksploatacji górniczej,
- środki pomocowe z Unii Europejskiej,
- inne zewnętrzne możliwości na mocy bieżąco tworzonych przepisów prawnych.

## Rozdział VIII

„Wysokość wydatków w latach 2015-2020, 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 wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

§ 1. Wysokość wydatków w latach 2015-2020, 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 wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej	86050	87770	89525	91315	93141	95004	542805
wpływy ze sprzedaży mieszkań	0	0	0	0	0	0	0
koszt planowanych remontów i modernizacji w zł	0	30000	60000	50000	50000	50000	240000
nakłady inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0	0
koszty eksploatacji w zł	30000	33000	36000	39000	49000	45000	232000
Nadwyżka (- niedobór) w zł	56050	24770	-6475	2315	-5859	4	70805

Wysokość wpływów oszacowano w oparciu o następujące założenia:

- wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w 2015r. - 0 i w latach kolejnych pozostanie na poziomie 2%,



- czynsz najmu wzrasta corocznie o 2% dotychczasowego czynszu,
- koszt remontów i inwestycji przyjęto zgodnie z szacunkami jednostek gminnych,
- w kosztach eksploatacji zostały uwzględnione opłaty za media, koszty przeglądów przewidzianych w Prawie budowlanym oraz dodatkowa kwota na nieprzewidziane drobne remonty.

## **Rozdział IX**

### **„Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”**

**§ 1. 1.** Dążyć do adaptacji na lokale mieszkalne wszelkich niezagospodarowanych pomieszczeń w posiadanych budynkach.

2. Prowadzić działania zmierzające do ułatwiania i zachęcania do dokonywania zamian mieszkań. Mają one na celu:

- odzyskiwanie mieszkań o dużym metrażu, zajmowanych przez osoby samotne,
- ograniczanie zadłużeń czynszowych poprzez zamiany na mieszkania o niższym standardzie.

3. Nie planuje się podjęcie działań mających na celu dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

4. Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych rozważyć należy zwiększenie dostępności uprawnienia do zamiany należności czynszowych na świadczenia rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznawanie możliwości korzystania z uprawnienia w tym zakresie.