

## Uchwała Nr V/39/07

**RADA MIEJSKA**  
w SŁAWKOWIE  
woj. śląskie

**Rady Miejskiej w Sławkowie**  
z dnia 26 stycznia 2007 r.

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), w związku z 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), **Rada Miejska w Sławkowie**

### u c h w a ł a :

#### § 1

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

#### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**

Rady Miejskiej

*Henryk Drzewiecki*  
**mgr Henryk Drzewiecki**



**Pięcioletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sławków**  
opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw  
lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego  
(Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami).

**SPIS TREŚCI:**

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na:
  - 1) lokale socjalne,
  - 2) pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III.
  1. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
  2. Zamiana lokali przeznaczonych do sprzedaży
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- V. 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) sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 2) sposób zarządzania lokalami Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - 3) przewidywane zmiany w sposobie zarządzania poszczególnymi lokalami.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. 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.

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

Mieszkaniowy zasób gminy, którym zarządza Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie, tworzy 14 budynków z łączną liczbą 59 lokali mieszkalnych oraz 52 lokalami w 12 budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, o średniej powierzchni lokalu 47 m<sup>2</sup>, co stanowi 5,7 % ogólnej liczby mieszkań w mieście. Dużym problemem jest zły stan techniczny budynków komunalnych. Wymagają one gruntownych remontów. Lokale w przeważającej części posiadają niski standard, a budynki znaczny stopień zużycia.

Lokale mieszkalne wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, w energię elektryczną, a niektóre z nich w ciepłą wodę, gaz i centralne ogrzewanie.

Miasto w roku 2006 rozpoczęło budowę lokali socjalnych przy ul. Fabrycznej, gdzie docelowo planuje oddanie do użytku 15 lokali. Budowa ta nie zaspokoi zapotrzebowania na mieszkania, gdyż jest ono bardzo duże. Na liście oczekujących na przydział mieszkania znajduje się 59 osób, a zwolnienie lokali odbywa się bardzo rzadko – jeden, dwa lokale rocznie. Powyższe przy braku realizacji budownictwa komunalnego i przyjętej polityce sprzedaży lokali najemcom spowoduje w latach następnych sytuację polegającą na niemożności wywiązania się z obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W latach 2007 – 2011 przewiduje się, że ilość mieszkań komunalnych zmniejszy się w wyniku sprzedaży i w 2011 r. Gmina będzie dysponowała 56 lokalami komunalnymi i 34 lokalami socjalnymi.

Sytuację może poprawić:

- 1) budowa mieszkań komunalnych,
- 2) adaptacja pomieszczeń budynku administracyjnego przy ul. Młyńskiej 14 na mieszkania komunalne.

### 1. LOKALE SOCJALNE:

W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wydzielono lokale socjalne w budynkach położonych przy ul. Walcownia 16 i 18, Olkuska 40, Fabryczna 9, 9a i 11. Część lokali uzyska status lokalu socjalnego po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców. W roku 2006 wybudowano pawilon z 5 lokalami socjalnymi przy ul. Fabrycznej 11, a w latach 2007 i 2008 planuje się budowę dwóch pawilonów łącznie z 10 lokalami.

#### WALCOWNIA 16.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	6	6	6	6	6
Liczba osób zamieszkałych	20	20	20	20	20

#### WALCOWNIA 18.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	7	7	7	7	7
Ilość osób	14	14	14	14	14

zamieszkałych					
---------------	--	--	--	--	--

**OLKUSKA 40.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	3	3	3	3	3
Ilość osób zamieszkałych	3	3	3	3	3

**FABRYCZNA 9.**

ROK	2007	2008	2009	2010-	2011
Liczba lokali	2	2	2	2	2
Ilość osób zamieszkałych	5	5	5	5	5

**FABRYCZNA 9a.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	1	1	1	1	1
Liczba osób zamieszkałych	3	3	3	3	3

**FABRYCZNA 11.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	5	5	5	5	5
Ilość osób zamieszkałych	14	14	14	14	14

**FABRYCZNA 11a.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	-	5	5	5	5
Ilość osób zamieszkałych	-	15	15	15	15

**FABRYCZNA 11b.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	-	-	5	5	5
Ilość osób zamieszkałych	-	-	12	12	12

**2. POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE:****PCK 3a.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	1	1	1	1	1
Ilość osób zamieszkałych	1	1	1	1	1
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	-	-
Uwagi! Zarządza Wspólnota Mieszkaniowa	x	x	x	x	x

**PCK 7, 7a, 15, 15a, 17, 21.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	31	25	21	20	20
Ilość osób zamieszkałych	103	94	83	19	79
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	6	4	1	-	-
Zarządza W. M. OLSZÓWKA	x	x	x	x	x

**PCK 11.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	11	9	7	7	7

Ilość osób zamieszkałych	28	20	16	16	16
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	2	2	-	-	-
Zarządza W.M.	x	x	x	x	x

**JAGIELLOŃSKA 31.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	2	1	1	1	1
Ilość osób zamieszkałych	5	3	3	3	3
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	1	-	-	-	-
Zarządza W.M.	x	x	x	x	x

**JAGIELLOŃSKA 33.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	2	2	2	2	2
Ilość osób zamieszkałych	3	3	3	3	3
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	-	-
Zarządza W.M.	x	x	x	x	x

**KOZŁOWSKA 16.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	6	6	6	6	6
Ilość osób zamieszkałych	18	18	18	18	18
Uwagi: lokale w budynku nie są przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-

**OLKUSKA 4.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	2	2	2	2	2
Ilość osób zamieszkałych	11	11	11	11	11
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	-	-

**OLKUSKA 40.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	7	7	7	7	7
Ilość osób zamieszkałych	15	15	15	15	15
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	-	-

**ŚWIĘTEGO JAKUBA 13.**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali	5	5	5	5	4
Ilość osób zamieszkałych	8	8	8	5	5
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	1	-
Uwagi: X – wykonanie inwentaryzacji	-	-	-	x	-

**FABRYCZNA 13.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	4	4	4	3	2
Ilość osób zamieszkałych	13	13	13	9	5
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	1	1	1
Uwagi: X – wykonanie inwentaryzacji	-	-	x	-	-

**MICHAŁÓW 2.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	1	1	1	1	1
Ilość osób zamieszkałych	1	1	1	1	1
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	-	-	-	-	1
Zarządza W.M.	x	x	x	x	x

**MICHAŁÓW 3.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	6	4	2	2	2
Ilość osób zamieszkałych	18	13	6	6	6
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	2	2	-	-	-

**MICHAŁÓW 4.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	4	2	1	-	-
Ilość osób zamieszkałych	16	8	4	-	-
Prognozy dotyczące sprzedaży lokali	2	1	1	-	-

**MICHAŁÓW 6.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	1	1	1	1	1
Ilość osób zamieszkałych	3	3	3	3	3
Uwagi: budynek nie przeznaczony do sprzedaży	-	-	-	-	-

**RYNEK 20.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	6	6	6	6	6
Ilość osób zamieszkałych	18	18	18	18	18
Uwagi: lokale nie przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-

**RYNEK 31.**

<b>ROK</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liczba lokali	1	1	1	1	1
Ilość osób zamieszkałych	1	1	1	1	1
Uwagi: lokale nie przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali z podziałem na kolejne lata:

### WALCOWNIA 16

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, nie podpiwniczony. Dach kryty papą. Eksploatacja budynku dobra. W roku 2005 dokonano wymiany pokrycia dachu papą oraz wykonano remont kominów nad dachem. Szambo wymaga uszczelnienia.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	x	x	uszczelnienie szamba	x	x

### WALCOWNIA 18

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, nie podpiwniczony. Dach kryty papą. Eksploatacja budynku dobra. W roku 2006 dokonano wymiany pokrycia papą oraz wykonano remont kominów nad dachem. Należy uszczelnić szambo.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	x	x	uszczelnienie szamba	x	x

### PCK 3a

Eksploatacja budynku dobra. W roku 2000 wymieniono pokrycie dachu, a w 2001 wykonano odwodnienie budynku. Budynek mieszkalny, murowany, piętrowy, podpiwniczony. Rok budowy: 1975. Brak zaleceń wynikających z oceny stanu technicznego budynku. Z uwagi na duże koszty związane z dostarczaniem ciepła do mieszkań dokonano w roku 2003 zmiany sposobu ogrzewania budynku. Od roku 2006 obiekt zarządzany jest przez wybranego zarządcę Panią Lilię Barską. Remonty dokonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym.

### PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21

W sześciu budynkach wielorodzinnych na osiedlu PCK Gmina posiada 31 lokali mieszkalnych przejętych w październiku 2003r. na podstawie art.81 ustawy z dnia 8 września 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Budynkami zarządza Wspólnota Mieszkaniowa „Olszówka”, złożona ze 183 prywatnych właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Zarządca ten zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym wykonuje niezbędne remonty obiektów.

Lokale wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

### PCK 11

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Eksploatacja budynku dobra. W budynku jest woda i kanalizacja z sieci. Wyposażony w pionny instalacji gazu. Budynek mieszkalny, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony o pow. zabudowy 560,96 m<sup>2</sup> i kubaturze 7.601,25 m<sup>3</sup>. Remonty przeprowadzane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym.

### JAGIELLOŃSKA 31

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Eksploatacja budynku dobra. W budynku jest woda i kanalizacja z sieci. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym. Eksploatacja budynku średnia.



**JAGIELLOŃSKA 33**

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Eksploatacja budynku dobra. W budynku jest woda i kanalizacja ogólnospławną. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym. Eksploatacja budynku średnia.

**ŚWIĘTEGO JAKUBA 13**

Eksploatacja budynku średnia. W latach 2005-2006 dokonano remontu dachu oraz kominów nad dachem. Wymaga likwidacji jednego balkonu oraz remontu drugiego. Brak drabiny do wejścia na dach. Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 123,7 m<sup>2</sup> i kubaturze 1314,2 m<sup>3</sup>. W dwóch lokalach brak wc.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	likwidacja balkonu oraz remont drugiego	remont instalacji wodociągowej	wykonanie toalet w budynku (likwidacja w podwórzu)	x	zgodnie z rocznym planem gospodarczym przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową

**KOZŁOWSKA 16**

Eksploatacja budynku średnia. W roku 2004 zlikwidowano zagrażającą bezpieczeństwu klatkę schodową wraz z galerią a w jej miejsce wybudowano dwie klatki schodowe z lekkiej konstrukcji stalowej. Budynek wymaga, ze względu na estetykę, uzupełnienia ubytków w elewacji oraz jej pomalowanie. Należy również wykonać zadaszenia nad drzwiami wejściowymi do mieszkań.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	wykonanie zadaszeń.	x	naprawa i malowanie elewacji	x	remont dachu

**OLKUSKA 4**

Eksploatacja budynku średnia. Wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną. W roku 2001 wykonano odgrzybienie budynku oraz izolację pionową fundamentów. Remontu wymagają kominy nad dachem. Dach dwuspadowy kryty papą wymaga wymiany pokrycia.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	remont dachu i kominów nad dachem	x	remont WLZ	x	x

**OLKUSKA 40**

Budynek mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową z kanalizacją do lokalnego szamba. Eksploatacja budynku średnia. W grudniu 2002 w wyniku pożaru oraz skutków jego gaszenia całkowitemu zniszczeniu uległy dwa lokale, a pozostałe wymagały remontu w mniejszym lub większym zakresie. Obecnie wszystkie lokale po remoncie są zamieszkałe przez rodziny. W roku 2005 wybudowano przydomową ekologiczną oczyszczalnię ścieków, a w roku 2006 został przeprowadzony remont dachu z wymianą rynien oraz wykonaniem instalacji odgromowej.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	remont lokalu nr 2	x	x	naprawa elewacji	x

**OLKUSKA 42**

Budynek mieszkalny z uwagi na stan techniczny wyłączony z użytkowania w grudniu 2006r. i przeznaczony do rozbiórki w roku 2007.

**FABRYCZNA 9**

Eksploatacja budynku średnia. Dach dwuspadowy, kryty papą wymaga remontu.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	remont dachu	x	x	x	x

**FABRYCZNA 9a.**

Stan techniczny budynku dobry.

**FABRYCZNA 13**

Budynek mieszkalny, nie podpiwniczony, dwukondygnacyjny. Wyposażony w instalację wodociagową i kanalizację. Eksploatacja budynku średnia. W roku 2005 dokonano remontu klatki schodowej z wymianą okna. Dach kryty papą, rynny i kominy nad dachem wymagają remontu, a drzwi wejściowe wymiany

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	wymiana drzwi wejściowych	remont dachu wraz z wymianą rynien i rur spustowych	naprawa elewacji	x	x

**MICHAŁÓW 2**

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym.

**MICHAŁÓW 3**

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną i dwie nadziemne. Pow. zabudowy: 187,60 m<sup>2</sup>, kubatura – 1219,40 m<sup>3</sup>. Eksploatacja budynku średnia. Wyposażony jest w instalację wodociagową i kanalizację. Elewacja budynku pokryta tynkiem cementowo-wapiennym. Dach kryty płytami falistymi azbestowo cementowymi wymaga wymiany. W roku 2005 dokonano remontu klatki schodowej wraz z wymianą okien.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PLAN REMONTÓW	x	zgodnie z przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym	zgodnie z przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym	zgodnie z przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym	zgodnie z przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową rocznym planem gospodarczym

**MICHAŁÓW 4**

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym.

**MICHAŁÓW 6**

Budynek przeznaczony do czasowego przebywania osób będących w trudnej sytuacji mieszkaniowej (bezdolnych), którzy utracili mieszkanie na skutek klęski żywiołowej itp. Wyposażony jest w instalację wodociagową i kanalizację. Ogrzewany z lokalnej kotłowni. Posiada jeden lokal mieszkalny. Eksploatacja budynku średnia. W roku 2006 wykonano kapitalny remont dachu.

**RYNEK 31**

Eksploatacja budynku średnia. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny i trzy użytkowe. W roku 2006 wykonano remont elewacji południowej budynku wraz z remontem dachu.

### III. 1. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
PCK 3a	-	-	-	-	-
PCK 7,7a,15,17a,17,21	6	4	1	-	-
PCK 11	2	2	-	-	-
Jagiellońska 31	1	-	-	-	-
Jagiellońska 33	-	-	-	-	-
Olkuska 4	-	-	-	-	-
Fabryczna 13	-	-	1	1	1
Michałów 2	-	-	-	-	1
Michałów 3	2	2	-	-	-
Michałów 4	2	1	1	-	-
Św. Jakuba 13	-	-	-	1	-

### III. 2. Zamiana lokali przeznaczonych do sprzedaży na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

W sytuacjach, gdy:

- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych nie przekracza siedmiu, pozostają dwa lub jeden lokal komunalny,
- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych przekracza siedem, a liczba lokali komunalnych nie przekracza trzech lub 10 % wszystkich lokali

Gmina proponuje je do sprzedaży w pierwszej kolejności dotychczasowym najemcom. W razie nie skorzystania z prawa pierwokupu lokalu przez najemcę, Gmina proponuje najemcom lokale zamienne, a wolne lokale sprzeda w postępowaniu przetargowym.

### IV. Zasady polityki czynszowej.

Reguluje dział III zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyjętych uchwałą nr XLVI/415/2002 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 22 marca 2002 r. oraz Regulamin przydziału lokali socjalnych przyjęty uchwałą Nr XLVI/412/2002 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 22 marca 2002 r.

1. Zmiany stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.
2. W lokalach socjalnych znajdujących się w budynkach: Walcownia 16 i 18, Fabryczna 9, 9a i 11 oraz Olkuska 40 stawka czynszu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia. Przy ustalaniu wysokości czynszu kieruje się :
  - ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
  - niniejszym programem.

**V. 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. Sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:**

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sławkowie Nr 337/2001 w sprawie utworzenia Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Sławkowie oraz jej zmianą uchwałą Nr XLVIII/325/05 z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego „Miejski Zakład Budynków Komunalnych” w jednostkę budżetową „Miejski Zarząd Budynkami Komunalnymi”, zarządzaniem lokalami będącymi własnością Gminy Sławków zajmuje się Miejski Zarząd Budynków Komunalnych. Jednostka zarządza lokalami zgodnie z nadanym statutem oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatora i w Kodeksie cywilnym.

Do obowiązków zarządzającego lokalami należy:

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez obsługę mieszkańców, wynikającą z zadań wynajmującego, określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przepisach wykonawczych, Kodeksie cywilnym oraz na podstawie zasad określonych przez Radę Miejską w podjętych uchwałach:
  - a) przyjmowanie i przekazywanie budynków w administrację lub zarząd,
  - b) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych oraz sporządzanie na tę okoliczność protokołów zdawczo-odbiorczych,
  - c) zawieranie umów najmu i rozwiązanie umów najmu lokali mieszkalnych,
  - d) naliczanie opłat z tytułu czynszu i innych świadczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e) wypłacanie dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy,
  - f) prowadzenie dokumentacji poszczególnych lokali mieszkalnych,
  - g) przyjmowanie opłat czynszowych i innych należności czynszowych,
  - h) sprawowanie zarządu lokalami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych na podstawie zlecenia,
  - i) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem oraz zgłaszanie Burmistrzowi Miasta przypadków zwalniania lokali,
  - j) prowadzenie druków meldunkowych i faktu pobytu w lokalu,
  - k) wnioskowanie o wszczęcie postępowań eksmisyjnych w przypadkach przewidzianych przez prawo,
2. Zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków i zieleni przydomowej poprzez:
  - a) zawieranie umów z przedsiębiorcami specjalistycznymi w zakresie:
    - dostawy wody pitnej,
    - wywozu nieczystości stałych i płynnych,
    - dostawy energii elektrycznej celem oświetlenia klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków,
    - dostawy gazu przewodowego do kotłowni gazowych,
    - usuwania śniegu i likwidacja gołoledzi w okresie zimowym w obrębie administrowanych budynków oraz na przyległych do nich chodnikach i jezdniach,
    - usług kominiarskich,
    - dostawa ciepła do mieszkań w budynkach posiadających centralne ogrzewanie,

- wykonywanie remontów,
- utrzymanie należytej czystości pomieszczeń wspólnego użytku w administrowanych budynkach i ich otoczeniu,
- konserwacja i bieżące utrzymanie terenów zielonych na osiedlach i terenach przydomowych.

b) utrzymanie właściwego stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego budynków i ich urządzeń poprzez:

- przeglądy techniczne budynków (roczne i pięcioletnie),
- zlecenie przeglądów specjalistycznych w budynkach,
- dokonanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie uszkodzonego budynku do poprzedniego stanu, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego

**2. Sposób zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych** określają statuty przyjęte przez członków Wspólnot Mieszkaniowych.

Nieruchomości wspólnot aktualnie zarządzane są samodzielnie przez Zarządy wybrane z grona właścicieli.

**3. Przewidywane zmiany w sposobie zarządzania poszczególnymi lokalami:**

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Walcownia 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Walcownia 18	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
PCK 3a	WM	WM	WM	WM	WM
PCK 7,7a,15,15,17,21	WM	WM	WM	WM	WM
PCK 11	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 31	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 33	WM	WM	WM	WM	WM
Olkuska 4	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Olkuska 40	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 13	MZBK	MZBK	MZBK	WM	WM
Michalów 2	WM	WM	WM	WM	WM
Michalów 3	MZBK	WM	WM	WM	WM
Michalów 4	WM	WM	WM	WM	WM
Michalów 6	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Rynek 31	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Św. Jakuba 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	WM
Kozłowska 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK

MZBK – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych

WM – Wspólnota Mieszkaniowa

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pełne pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym koszty bieżącej eksploatacji, administrowania, konserwacji, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania, oraz opłaty za energię ciepłą i elektryczną. Ponieważ środki z tytułu opłat czynszowych nie wystarczają na pokrycie kosztów przeprowadzania koniecznych remontów lub modernizacji mogą być one jedynie pokrywane ze środków budżetu miasta i przekazywane zarządcy w formie dotacji.

ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Walcownia 16	W	W	W	W	W
Walcownia 18	W	W	W	W	W
PCK 3a	Z	Z	Z	Z	Z
PCK 7,7a,15,15a,17,21	Z	Z	Z	Z	Z
PCK 11	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 31	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 33	Z	Z	Z	Z	Z
Olkuska 4	W	W	W	W	W
Olkuska 40	W	W	W	W	W
Olkuska 42	W	-	-	-	-
Fabryczna 9	W	W	W	W	W
Fabryczna 9a	W	W	W	W	W
Fabryczna 11	W	W	W	W	W
Fabryczna 13	W	W	W	Z	Z
Michałów 2	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 3	W	Z	Z	Z	Z
Michałów 4	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 6	W	W	W	W	W
Rynek 31	W	W	W	W	W
Św. Jakuba 13	W	W	W	Z	Z
Kozłowska 16	W	W	W	W	W

Z – zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnymi, uchwalone przez członków Wspólnot Mieszkaniowych.

W – środki własne gminy uzyskane z opłat czynszowych oraz ewentualna dotacja z budżetu miasta.

## VII. 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.

### ROK 2007.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych: 4889 m<sup>2</sup>

Średnia stawka czynszu : 3,05 zł/m<sup>2</sup>

1. Eksploatacja – 3,05 zł /m<sup>2</sup>

Przychody		Koszty	
- czynsze	178.937	Porządek i estetyka	34.028
		Konserwacja	48.694
			0,58
			0,83

		Pozostałe koszty	14.080	0,24
		Energia elektryczna	10.560	0,18
		Koszty zarządu	71.575	1,22
Razem:	178.937		178.937	3,05

## Remonty i modernizacja

Przychody		Remonty	Wartość
- Budżet Miasta	80.000	- kominów i pokrycia dachów Olkuska 4 i Fabryczna 9, - wymiana drzwi wejściowych Fab. 13 - remont lokalu nr 2 – Olkuska 4 - zadaszenie wejść do mieszkań Kozłowska 16 - przyłącza do pawilonu z lokalami socjalnymi	40.000 6.000 4.000 30.000
Razem:	80.000	Razem:	80.000

**ROK 2008.**Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych: 4414 m<sup>2</sup>Średnia stawka czynszu : 3,13 zł/m<sup>2</sup>1. Eksploatacja – 3,13 zł /m<sup>2</sup>

Przychody		Koszty		
- czynsze	165.790	Porządek i estetyka	31.251	0,59
		Konserwacja	45.553	0,86
		Pozostałe koszty	13.242	0,25
		Energia elektryczna	10.064	0,19
		Koszty zarządu	65.680	1,24
Razem:	165.790		165.790	3,23

## Remonty i modernizacja

Przychody		Remonty	Wartość
- Budżet Miasta	225.000	przyłącza do pawilonu z lokalami socjalnymi adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne Młyńska 14 remont instalacji wody – Św. Jakuba remont dachu – Fabryczna 13	40.000 150.000 10.000 25.000
Razem:	225.000	Razem:	

**ROK 2009.**Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych: 4189 m<sup>2</sup>Średnia stawka czynszu : 3,21 zł/m<sup>2</sup>1. Eksploatacja – 3,21 zł /m<sup>2</sup>

Przychody		Koszty		
- czynsze	161.360	Porządek i estetyka	30.663	0,61
		Konserwacja	43.733	0,87
		Pozostałe koszty	13.070	0,26
		Energia elektryczna	9.551	0,19
		Koszty zarządu	64.343	1,28
Razem:	161.360		161.360	3,21

## Remonty i modernizacja

Przychody		Remonty	Wartość
- Budżet Miasta	85.000	- uszczelnienie szamb Walcownia 16 i 18	15.000
		- elewacja – Kozłowska 16, Fabryczna 13	50.000
		- wykonanie toalet – Św. Jakuba	10.000
		- WLZ – Olkuska 4	10.000
Razem:	85.000	Razem:	85.000

**ROK 2010.**

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych: 4055 m<sup>2</sup>  
Średnia stawka czynszu : 3,30 zł/m<sup>2</sup>

1. Eksploatacja – 3,30 zł /m<sup>2</sup>

Przychody		Koszty		
- czynsze	160.578	Porządek i estetyka	30.656	0,63
		Konserwacja	43.307	0,89
		Pozostałe koszty	12.654	0,26
		Energia elektryczna	9.730	0,20
		Koszty zarządu	64.231	1,32
Razem:	160.578		160.578	3,30

## Remonty i modernizacja

Przychody		Remonty	Wartość
- Budżet Miasta	40.000	- elewacja Olkuska 40	40.000
Razem:		Razem:	40.000

**ROK 2011.**

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych: 4018 m<sup>2</sup>  
Średnia stawka czynszu : 3,37 zł/m<sup>2</sup>

1. Eksploatacja – 3,37 zł /m<sup>2</sup>

Przychody		Koszty		
- czynsze	162.489	Porządek i estetyka	30.858	0,64
		Konserwacja	43.878	0,91
		Pozostałe koszty	13.018	0,27
		Energia elektryczna	9.643	0,20
		Koszty zarządu	65.092	1,35
Razem:	162.489		162.489	3,37

## Remonty i modernizacja

Przychody		Remonty	Wartość
- Budżet Miasta	30.000	- remont dachu Kozłowska 16	30.000
Razem:		Razem:	30.000

## Wydatki inwestycyjne:

- budowa dwóch pawilonów z 10 lokalami socjalnymi – 600 tys. zł
- adaptacja budynku administracyjnego MOK na 7 lokali mieszkalnych – 200 tys. zł.

Zadania powyższe finansowane ze środków budżetu miasta lub preferencyjnych kredytów.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej

*mgr Henryk Drzewiecki*