

**UCHWAŁA NR XLIV/424/2014  
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 23 czerwca 2014 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tworóg  
na lata 2014 - 2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.) w związku z art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz.150 )

**Rada Gminy Tworóg  
Uchwała:**

**§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tworóg na lata 2014 - 2019, zgodnie z załącznikiem Nr 1.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Rady Gminy Tworóg Nr XXI/208/2008 z dnia 21 stycznia 2008 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 - 2012.

**§ 4.**

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Tworóg

**Maria Łukoszek**

W dniu 21 czerwca 2001 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz.150) która nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Najczęściej przyjmuje się, że programy opracowywane są na co najmniej 5 lat ( zgodnie z dyspozycją ustawodawcy), jako okres najbardziej realny do racjonalnego i efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art.4 cytowanej ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi zadanie własne gminy.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art.4 ustawy, gmina jest zobowiązana do określenia na podstawie art.21 ustawy, zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W przedmiotowym programie oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, potrzeb remontowych oraz źródeł finansowania określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania przez członków wspólnoty samorządowej.

Opracowanie programu eliminuje również dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących, dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane.

Wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy obejmuje, w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Tworóg

## **Rozdział 1.**

### **Postanowienia ogólne**

1. Ilekroć w programie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest mowa o:

- 1) ustawie - 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 2014 r. poz.150),
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tworóg,
- 3) programie - należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobie Gminy Tworóg,
- 4) zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Tworogu - Zarządcę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tworóg,
- 5) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**Rozdział 2.**  
**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**  
**MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tworóg stanowią 49 budynki mieszkalne w których znajdują się 196 mieszkania o powierzchni 10.271,38 m<sup>2</sup> będące własnością gminy, w tym 21 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.139,39 m<sup>2</sup> położonych w 15 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem.

Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w załączniku nr 1a.

2. Budynki mieszkalne znajdujące się w zasobie Gminy Tworóg położone są w miejscowościach: Tworóg, Brynek, Boruszowice, Hanusek, Wojska, Świniowice i Mikołesce. Przeważająca część zasobu mieszkaniowego znajduje się w miejscowości Boruszowice.

3. W związku z preferencyjnymi warunkami nabywania na własność lokali, przez dotychczasowych najemców systematycznie maleje liczba lokali w zasobach Gminy.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
stan zasobu mieszkaniowego ( szt.)	196	191	182	175	170	168
w tym lokale socjalne	11	13	14	16	17	17

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane są ze sprzedażą lokali i wykwaterowaniem z budynku, przewidzianym do rozbiórki. W związku z coraz większym zapotrzebowaniem na lokale socjalne, Gmina na bazie własnego zasobu będzie prowadzić adaptację budynków lub dotychczas niezagospodarowanych pomieszczeń w tych budynkach na cele mieszkaniowe.

Ponadto zaznaczyć należy, że ustawa z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.Nr 224 z dnia 19.10.2011 r. poz.1342) w art.25a nakłada na Gminy obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem. Obecnie wytypowano tylko jedno takie pomieszczenie, W kolejnych latach zachodzi jednak konieczność wytypowania lokali z przeznaczeniem na systematyczne powiększenie tego zasobu. Gminny zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- adaptacji nieużytkowanych pomieszczeń gospodarczych i zmianę ich przeznaczenia na cele mieszkalne.

**Przewidywana ilość pomieszczeń tymczasowych w latach 2014 - 2019**

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
liczba pomieszczeń tymczasowych	1	3	4	5	6	7

**Rozdział 3.**

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

1. Podstawowym celem władz Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez :

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań polegających na utrzymaniu gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz w uzasadnionych przypadkach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne, życiowe i inne, nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

- d) zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji prawnych, zgodnie z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych, oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej, a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków Gminy,
- e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

2. Przeważająca część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1945 rokiem. Tylko nieliczne budynki powstały po roku 1960. Data oddania tych budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i standard.

Z powodu na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac remontowych oraz ograniczone możliwości finansowe, przedsięwzięcia remontowe należy rozłożyć na wiele lat.

3. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych określono potrzeby remontowe. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników mieszkań. Dotyczy to głównie: instalacji elektrycznych, przewodów kominowych w budynkach (wentylacyjnych, spalinowych i dymowych), wodno-kanalizacyjnych.

Większość budynków wymaga modernizacji i pilnych remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim prace mające na celu zapewnienie sprawnych źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

Kolejno, na podstawie pięcioletniego przeglądu technicznego budynków, w miarę możliwości finansowych Gminy wykonywane będą remonty dachów, elewacji, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków, remont klatek schodowych oraz regulowana będzie gospodarka wodno-ściekowa poprzez remont lub wymianę elementów tej instalacji.

4. Plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do listopada roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosku zarządcy zasobów gminnych,
- b) przedłożenia przez zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy informacji o planowanych remontach w związku z zabezpieczeniem w budżecie gminy środków na fundusz remontowy w wysokości zgodnej z posiadanym udziałem Gminy.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zakres robót remontowych zostaje uchwalony każdorazowo stosownymi uchwałami tych wspólnot. Należy zaznaczyć, że gmina w zdecydowanej większości wspólnot posiada obecnie udziały mniejszościowe, co skutkuje brakiem możliwości realnego oddziaływania na decyzje podejmowane przez te wspólnoty, a jedynie partycypuje finansowo w remontach budynków wspólnot do wysokości posiadanych udziałów.

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca września roku poprzedzającego.

#### **Plan remontów na lata 2014 - 2019 (prognoza)**

Zakres remontów	2014 (PLN)	2015 (PLN)	2016 (PLN)	2017 (PLN)	2018 (PLN)	2019 (PLN)
Remonty dachów	-	100.000	100.000	30.000	30.000	20.000
Remonty instalacji elektrycznych	-	20.000	20.000	15.000	20.000	15.000
Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	-	25.000	20.000	15.000	15.000	10.000
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Remonty elewacji gminnych budynków	-	20.000	15.000	15.000	15.000	10.000

mieszkalnych						
Remonty przewodów kominowych	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
OGÓŁEM:		140.000	110.000	100.000	105.000	8.000

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Zakłada się, że w roku 2014 sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach określonych uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr V/46/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie: ustalania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XX/238/2003/2004 z dnia 14 października 2004 roku w sprawie zmiany uchwały Nr V/46/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie: ustalania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. W kolejnych latach obowiązywania programu Gmina powinna opracować zasady dotyczące sprzedaży lokali z zasobu Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów :

- w pierwszej kolejności zbycie pozostałych lokali gminnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały mniejszościowe,
- nie prowadzić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których Gmina posiada obecnie 100% udziałów, chyba że sprzedaż ta obejmie jednocześnie 100% wszystkich lokali w danym budynku.

W latach 2009 - 2013 Gmina sprzedała w trybie bezprzetargowym dotychczasowym najemcom oraz w trybie przetargów nieograniczonych ogółem 37 lokali mieszkalnych. Obecnie zauważa się mniejsze zainteresowanie zakupem nieruchomości lokalowych.

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	5	4	5	6	8	9

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu będzie określana na podstawie przeprowadzonej kalkulacji.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
  - a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
  - b) czynsz najmu za lokale socjalne,
  - c) czynsz najmu za lokale tymczasowe,
  - d) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.
4. Wysokość stawki czynszowej za lokale należące do zasobu Gminy z wyłączeniem przypadków określonych w pkt.3 lit.c, ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.
5. W Gminie Tworóg ustala się następujące strefy, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:
  - a) Sołectwa: Tworóg, Hanusek, Boruszowice ( bez przysiółka Osiek), Koty ( bez przysiółka Pusta Kuźnica), Brynek (bez Brynka ulicy Cegielnianej) **- strefa I**
  - b) Sołectwa: Nowa Wieś Tworoska, Wojska, Połomia, Świniowice (bez przysiółka Wykierz) **- strefa II**
  - c) Sołectwa: Mikołeska oraz przysiółki: Osiek, Pusta Kuźnica, Brynek ulica Cegielniana oraz Wykierz **- strefa III**
6. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

Lp.	Czynniki obniżające stawki bazowe czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
-----	---	---

1.	za brak instalacji wodociągowej	10
2.	za brak instalacji sanitarnej odpływu wody i ścieków	10
3.	za brak w.c. w mieszkaniu	10
4.	za brak instalacji gazowej	10
5.	za brak łazienki w mieszkaniu	5
6.	za ślepą kuchnię	5
7.	za lokalizację mieszkania na poddaszu, suterenie lub pomieszczeniach o średniej wysokości poniżej 2.20 m	20
8.	za mieszkanie zlokalizowane w budynkach wybudowanych przed 1914 rokiem	10
9.	za mieszkanie w III strefie	10
10.	za wykonanie za zgodą zarządcy budynku na własny koszt najemcy: a) wewnętrznej instalacji gazu pobieranego z sieci (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat), b) łazienki wraz z wewnętrzną instalacją sanitarną (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat), c) wymiany wszystkich okien w najmowanym mieszkaniu (zmniejszenie stawki przez okres 2 lat)	20

**Ustala się następujące stawki podwyższające stawki bazowe czynszu:**

Lp.	Czynniki podwyższające stawki bazowe czynszu	Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu)
1.	za instalację centralnego ogrzewania (dotyczy wyłącznie instalacji wykonanej przez Wynajmującego)	15
2.	za mieszkanie położone w strefie I	10
3.	za mieszkanie położone w strefie II	5

6.1. Przyjęto, że suma ulg nie może przekraczać 40 % dla jednego lokalu mieszkalnego.

6.2. Stawka bazowa za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego nie może przekraczać 50 % obowiązującej stawki bazowej dla lokali mieszkalnych.

6.3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

6.4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany z zakresie zarządzania mieszkaniowym za s obem gminy w kole j nych latach**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.z 2014 r., poz.518) w art.185 ust.2 określa, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem.

Obecnie rolę zarządcy, mieszkaniowego zasobu Gminy pełni Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Tworogu z siedzibą 42-690 Tworóg, ul.Zamkowa 16. Jest to spółka ze 100 % udziałem Gminy.

Podstawą finansowania działalności związanej z nieruchomościami lokalowymi Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Tworogu jest przychód z tytułu administracji lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Istotną zmianę w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gminy przyniosła w ostatnich latach prywatyzacja części zasobu i powstanie wspólnot mieszkaniowych działających w trybie ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), w których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należytym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych ustalono odrębną uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XXVII/269/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Z pominięciem zasad wymienionych w uchwale, o której mowa w pkt.3, Wójt Gminy może przydzielić na wnioszek zainteresowanych osób:

- a) lokale mieszkalne, wymagające przeprowadzenia remontu lub przebudowy pod warunkiem wykonania przez te osoby niezbędnych prac własnym kosztem i staraniem,
- b) pomieszczenia, które w wyniku adaptacji przeprowadzonej własnym kosztem i staraniem przez wnioskodawcę uzyskują status lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

- a) przychody z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- b) przychody z czynszów najmu za lokale użytkowe,
- c) przychody z czynszów najmu za budynki gospodarcze i garaże,

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być także:

- a) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b) środki uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych.

3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, w szczególności:

- a) w przypadku konieczności natychmiastowego remontu, z powodu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- b) w przypadku zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia,
- c) w przypadku, gdy remont ma być finansowany w części przez środki zewnętrzne,
- d) w innych przypadkach losowych.

4. Gmina będzie podejmować działania zmierzające do pozyskiwania środków zewnętrznych mających na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

## **Rozdział 8.**

**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 wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być finansowane z wpływów z czynszów. Ustalanie stosunkowo niskich stawek czynszów za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków w całości. Sukcesywne podnoszenie tych stawek przez Gminę umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących. Należy dążyć do tego, aby utrzymanie budynków odbywało się na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem się ich stanu technicznego. Wymaga to dużych nakładów finansowych.

2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Gmina przekazuje zarządom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.

Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalane jest na podstawie stosownych uchwał podjętych przez członków wspólnot. W kolejnych latach stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w wyżej wymienionym zakresie.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.**

1. Dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej, proponować należy zamianę na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu, jeśli takie możliwości lokalowe zaistnieją. W tym celu należy w odpowiedniej komórce urzędu stworzyć listę lokali, których najemcy wyrażają zgodę na inny lokal mieszkalny. Lista takich osób powinna być systematycznie uaktualniana i udostępniana zainteresowanym najemcom.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania należności czynszowych oraz windykacja zaległości z tego tytułu.

3. Gmina stwarza i popiera warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia najmowanego lokalu mieszkalnego,
- dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych na raty,
- wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na cele mieszkaniowe.

4. Gmina popierać będzie każdą inicjatywę zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.



Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr XLIV/424/2014

Rady Gminy Tworóg

z dnia 23 czerwca 2014 r. **Wykaz lokali mieszkalnych  
stanowiących własność Gminy Tworóg.**

**Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Tworóg.**

ADRES BUDYNKU	ILOŚĆ LOKALI	RODZAJ LOKALI	POWIERZ. UŻYTKOWA / m <sup>2</sup> /	STAN TECHNICZNY				
				ZIMNA WODA	ŚCIEKI	ENERGIA	CO	MUROWA NE POM. GOSP.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
TWORÓG ul. Mickiewicza 58	58/A1	normalny	39,96	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/A2	normalny	30,80	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/A3	normalny	39,50	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/A4	normalny	39,96	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/A5	normalny	30,80	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/A6	normalny	39,50	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B1	normalny	41,20	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B2	normalny	31,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B3	normalny	39,20	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B4	normalny	41,20	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B5	normalny	31,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	58/B6	normalny	39,20	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			443,32					
TWORÓG ul. Powstańców Śląskich 25	25/1	normalny	127,15	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			127,15					

TWORÓG ul. Powstańców Śląskich 27	27/1	normalny	49,82	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	27/2	normalny	46,32	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	<b>RAZEM</b>		96,14					
TWORÓG ul. Słowackiego 12	12/1	normalny	49,63	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	12/2	normalny	57,74	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	<b>RAZEM</b>		107,37					
TWOROG ul. Słowackiego 18	18/1	normalny	61,50	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	18/2	normalny	61,50	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	18/3	normalny	47,90	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	18/4	normalny	28,80	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	18/5	normalny	48,10	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	<b>RAZEM</b>		247,80					
TWORÓG ul. Słowackiego 20	20/1	normalny	49,40	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	20/2	normalny	31,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	20/3	normalny	48,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	20/4	normalny	64,90	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	20/5	normalny	64,90	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	<b>RAZEM</b>		258,20					
TWORÓG ul. Świniowicka 1	1/1	normalny	32,23	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	1/2	normalny	35,38	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	1/3	normalny	35,55	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	1/4	normalny	28,55	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	1/5	normalny	82,17	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	-
	<b>RAZEM</b>		213,88					
TWORÓG ul. Zamkowa 2	2/1	normalny	49,95	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/2	normalny	57,17	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/3	normalny	54,16	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X

	2/4	normalny	54,47	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/5	normalny	83,23	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/6	normalny	37,91	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/7	normalny	68,12	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/8	normalny	48,22	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/9	normalny	36,68	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			488,91					
TWORÓG ul. Zamkowa 12	12/1	normalny	79.36	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			79.36					
TWORÓG ul. Zamkowa 14	14/1	normalny	119,12	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	14/2	normalny	35,49	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			154,61					
TWORÓG ul. Zamkowa 20 (wspólnota mieszkaniowa)	20/2	normalny	62.17	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	20/4	normalny	56.94	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			119.11					
TWORÓG ul. Zamkowa 22	22/1	normalny	42,83	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	22/2	normalny	63,66	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			106,49					
TWORÓG ul. Zamkowa 35	35/1	normalny	26,48	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	35/2	normalny	66,25	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	35/3	normalny	63,88	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	35/4	normalny	49,10	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	35/5	socjalny	12,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			217,71					

TWORÓG ul. Kościuszki 31 (wspólnota mieszkaniowa)	31/F1 31/G	normalny normalny	28,60 35,20	X X	X X	X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X
<b>RAZEM</b>			63,80					
TWORÓG ul. Kościuszki 33 (wspólnota mieszkaniowa)	33/2	normalny	75.60	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			75,60					
TWORÓG ul. Kotowska 1 (wspólnota mieszkaniowa)	1/2	normalny	52,36	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			52,36					
TWORÓG ul. Kotowska 1D	1D/1 1D/2	normalny normalny	56,64 63,15	X X	X X	X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X
<b>RAZEM</b>			119.79					
TWOROG ul. Nowa 16	16/A1 16/A2 16/A3 16/B1 16/B2 16/B3	normalny normalny normalny normalny normalny normalny	54,85 54,85 54,85 55,27 55,27 55,27	X X X X X X	X X X X X X	X X X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X
<b>RAZEM</b>			330,36					
TWORÓG ul. Nowa 18	18/A1 18/A2 18/A3 18/B1 18/B2 18/B3	normalny normalny normalny normalny normalny normalny	55,08 55,08 55,08 54,85 54,85 54,83	X X X X X X	X X X X X X	X X X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X

<b>RAZEM</b>			329,77					
BRYNEK ul. Tarnogórska 18	18/1 18/2 18/3 18/4	normalny normalny normalny normalny	35,52 64,44 66,89 35,12	X X X X	X X X X	X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X
<b>RAZEM</b>			201,97					
BRYNEK ul. Cegielnia 4	4/1 4/2 4/3 4/4 4/5 4/6 4/7 4/8 4/9 4/10 4/11	socjalny socjalny socjalny socjalny socjalny normalny socjalny socjalny socjalny socjalny normalny	36,11 49,49 50,00 14,00 35,77 36,22 42,16 22,50 35,77 27,44 35,77	X X X X X X X X X X X	- - - - - - - - - - -	X X X X X X X X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X X X X X X
<b>RAZEM</b>			385,23					
HANUSEK ul. Ciołkowskiego 1	1/1 1/2 1/3	normalny normalny normalny	108,00 117,00 40,50	X X X	X X X	X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X
<b>RAZEM</b>			265,50					
HANUSEK ul. Ciołkowskiego 5	5/1 5/2 5/3 5/4 5/5	normalny normalny normalny normalny socjalny	49,35 60,00 39,26 18,49 35,31	X X X X X	X X X X X	X X X X X	- ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X
<b>RAZEM</b>			202,41					

HANUSEK ul. Słowiańska 1	1/1	normalny	84,68	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/2	normalny	73,11	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/3	normalny	37,88	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/4	normalny	36,52	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/5	normalny	33,58	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/6	normalny	70,81	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/7	normalny	50,75	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			387,33					
HANUSEK ul. Słowiańska 4 (wspólnota mieszkaniowa)	4/3	Normalny	75,65	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			75.65					
HANUSEK ul. Słowiańska 8	8/1	normalny	89,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	8/2	normalny	54,14	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	8/3	normalny	56,35	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	8/4	normalny	112,16	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	8/5	normalny	53,30	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	8/6	normalny	47,00	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			411,95					
HANUSEK ul. Słowiańska 10 (wspólnota mieszkaniowa)	10/2	normalny	44,55	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	10/4	normalny	44,30	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	10/6	normalny	34,30	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			123.15					
HANUSEK ul. Słowiańska 12	12/1	normalny	44,64	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	12/2	normalny	44,50	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	12/3	normalny	93,53	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	12/4	normalny	44,60	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	12/5	normalny	44,24	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X

<b>RAZEM</b>			271,51					
BORUSZOWICE ul. Armii Krajowej 3	3/1	normalny	48,55	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/2	normalny	50,69	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/3	normalny	76,61	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/4	normalny	76,09	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/5	normalny	36,75	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/6	normalny	89,94	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/7	normalny	68,63	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/8	normalny	48,81	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			496,07					
BORUSZOWICE ul. Armii Krajowej 5 (wspólnota mieszkaniowa)	5/1	normalny	46,70	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			46,70					
BORUSZOWICE ul. Armii Krajowej 7 (wspólnota mieszkaniowa)	7/1	normalny	45,86	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			45,86					
BORUSZOWICE ul. Obrońców Pokoju 1	1/1	normalny	66,67	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/2	normalny	55,78	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/3	normalny	55,35	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/4	normalny	78,39	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/5	normalny	59,12	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/6	normalny	58,15	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			373,46					
BORUSZOWICE ul. Obrońców Pokoju 2 (wspólnota mieszkaniowa)	2/1	normalny	64,21	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			64,21					
BORUSZOWICE ul. Obrońców Pokoju 5	5/1	normalny	80,97	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	5/2	normalny	67,28	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X

	5/3	normalny	88,55	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	5/4	normalny	61,81	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	5/5	normalny	43,68	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			342,29					
BORUSZOWICE ul. Obr. Pokoju 7	7/1	normalny	42,69	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/2	normalny	42,19	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/3	normalny	51,41	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/4	normalny	31,96	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/5	normalny	28,56	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/6	normalny	18,36	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	7/7	normalny	29,60	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			244,77					
BORUSZOWICE ul. Składowa 1	1/1	normalny	32,07	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/2	normalny	32,07	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/3	normalny	32,66	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/4	normalny	32,75	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/5	normalny	32,75	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/6	normalny	37,89	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/7	normalny	32,75	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	1/8	normalny	31,95	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			264,89					
BORUSZOWICE ul. Składowa 2	2/1	normalny	67,32	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/2	normalny	68,38	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/3	normalny	67,32	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	2/4	normalny	69,45	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			272,47					
BORUSZOWICE ul. Składowa 3	3/1	normalny	98,97	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/2	normalny	40,48	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/3	normalny	33,37	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
	3/4	normalny	36,19	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X



<b>RAZEM</b>	3/5	normalny	66,26 275,27	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
BORUSZOWICE ul. Składowa 5	5/1 5/2 5/3 5/4 5/5 5/6 5/7	normalny normalny normalny normalny normalny normalny normalny	40,63 41,25 73,08 80,11 40,01 53,31 31,20	X X X X X X X	X X X X X X X	X X X X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X X
<b>RAZEM</b>			359,59					
BORUSZOWICE ul. Składowa 6	6/1 6/2 6/3 6/4 6/5 6/6 6/6A	normalny normalny normalny normalny normalny normalny socjalny	65,48 69,79 20,74 22,24 52,30 65,53 9,94	X X X X X X X	X X X X X X X	X X X X X X X	ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie przez ZUK ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X -
<b>RAZEM</b>			306,02					
BORUSZOWICE ul. Składowa 8 (wspólnota mieszkaniowa)	8/2	normalny	40,90	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	–
<b>RAZEM</b>			40,90					
BORUSZOWICE ul. Składowa 9 (wspólnota mieszkaniowa)	9/2	normalny	40,90	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			40,90					
BORUSZOWICE ul. Składowa 13	13 C/1	normalny	40,50	X	X	X	Ogrzewanie we własnym zakresie	X

(wspólnota mieszkaniowa) <b>RAZEM</b>			40,50					
WOJSKA ul. Szkolna 14	14/1 14/2 14/3	normalny normalny normalny	29,50 29,00 60,00	X X X	X X X	X X X	Ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X
<b>RAZEM</b>			118,50					
WOJSKA ul. Powstańców Śląskich 73	73/1 73/2 73/3 73/4 73/5 73/6	normalny normalny normalny normalny normalny normalny	50,35 30,20 50,35 50,35 30,20 50,35		X X X X X X	X X X X X X	ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie ogrzewanie we własnym zakresie	X X X X X X
<b>RAZEM</b>			261,80					
MIKOŁESKA ul. Pniowiecka 7	1	normalny	75,00	X	X	X	Ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			75,00					
KOTY ul. Szkolna 1 (wspólnota mieszkaniowa)	1/4	normalny	35,99	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
<b>RAZEM</b>			35,99					
KOTY, PUSTA KUŹNICA 4 (wspólnota mieszkaniowa)	1 3 5	normalny normalny normalny	79,81 82,89 80,80	X X X	X X X	X X X	- ogrzewanie we własnym zakresie -	X
<b>RAZEM</b>			243,50					
ŚWINIOWICE ul. Wiejska 79 (wspólnota mieszkaniowa)	79/1	normalny	71,16	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X

<b>RAZEM</b>			71,16					
ŚWINIOWICE	3/1	normalny	170,03	X	X	X	ogrzewanie we własnym zakresie	X
ul. Leśna 3	3/2	do remontu	124,07	X	X	X	brak	X