

W kolejnych latach obowiązywania programu gmina Zawiercie powinna opracować nowe zasady dotyczące prywatyzacji zasobu ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów :

- w pierwszej kolejności zbycie pozostałych lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały mniejszościowe
- priorytetem powinna być możliwie szybka prywatyzacja lokali gminnych w budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie na zasadzie dobrowolności lub w oparciu o Art.21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów
- nie prowadzić dalszej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których gmina Zawiercie posiada obecnie 100% udziałów, chyba że sprzedaż ta obejmie jednocześnie 100% wszystkich lokali w danym budynku.

Tab.19 Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy poniżej 20 %

Ilość	Zarząd ZGM	Zarząd obcy
Ilość budynków	6	7
Ilość mieszkań	15	40

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta.

Podjąć należy działania polegające na wyprowadzeniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych , co pozwoli zmniejszyć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta.

Ograniczenie ilości wspólnot z udziałem Miasta jest o tyle uzasadnione, że gospodarowanie gminnymi udziałami w budynkach wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Miasta, a wielu przypadkach Gmina nie ma praktycznie większego wpływu na ponoszone z tego tytułu koszty.

Tabela nr 20 obrazuje planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach programu

Tab. 20 Planowana sprzedaż lokali

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	97	60	50	30	30

#### **Rozdział IV** **Zasady polityki czynszowej.**

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe
- czynsz za lokale socjalne
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe
- czynsz wolny

Czynsz obejmuje :

- podatek od nieruchomości
- koszty administrowania
- koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty

- koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną
- opłaty za windę, TV
- opłaty publiczno – prawne

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego określa Zarządzenie Prezydenta Miasta Zawiercia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie powinna przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Zawiercia.

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji.

Planuje się, aby stawka czynszu wzrastała systematycznie 1 raz w roku o 10%.

Tab. 21 Przewidywania średnia stawka czynszu w kolejnych latach programu

Rok	Przewidywana średnia stawka (zł/m <sup>2</sup> )	% wzrostu
2012	2,46	10
2013	2,70	10
2014	2,97	10
2015	3,27	10
2016	3,60	10

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Tab. 22 Czynniki obniżające wartość

L.p.	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik obniżający w %
<b>I.</b>	<b>Ze względu na położenie budynku</b>	
1.	Lokale położone w strefie peryferyjnej na obszarze osiedli : Bzów, Karlin, Pomrozyce, Skarzyce, Żerkowice	do 10 %
<b>II.</b>	<b>Ze względu na położenie lokalu w budynku</b>	
2.	Lokale mieszkalne położone na parterze lub IV i wyższym piętrze	do 10 %
<b>III.</b>	<b>Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne</b>	
3.	Lokale bez c.o.	do 10 %
4.	Lokale bez gazu	do 10 %
5.	Lokale bez w.c.	do 10 %
6.	Lokale bez łazienki	do 10 %
<b>IV.</b>	<b>Ogólny stan budynku</b>	
7.	Lokale położone w budynkach o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	do 10 %



Tab. 23 Czynniki podwyższające wartość

L.p.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik obniżający w %
<b>I. Ze względu na położenie budynku</b>		
1.	Lokale położone w strefie centralnej (poza osiedlami strefy peryferyjnej)	do 10 %
<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku</b>		
2.	Lokale mieszkalne położone na I lub II piętrze	do 10 %
<b>III. Ogólny stan budynku</b>		
3.	Lokale mieszkalne położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane do 2000 r.	do 10 %
4.	Lokale mieszkalne położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane po 2000 r.	do 100 %
5.	Budynki zadbane po przeprowadzonym remoncie i wysokim standardzie (c.o)	do 10 %

Zapisów z powyższej tabeli pkt. III ppkt. 3 i 4 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w lokalach w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Czynsz najmu i inne opłaty za lokale płatne są z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek .

#### **Rozdział 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.**

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w art. 185 definiuje zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym , zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Ustala się, iż rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia pełni Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu.

ZGM jest gminną jednostką organizacyjną realizującą zadania w zakresie utrzymania i eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podlega Prezydentowi Miasta Zawiercia. Podstawą finansowania działalności ZGM są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje z budżetu miasta. Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi ZGM zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Analiza form własności budynków i lokali zarządzanych przez ZGM wykazała, że zarządza on obecnie 1819 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 78.953,34 m<sup>2</sup>. Tylko w stosunku do tej grupy nieruchomości miasto może realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami.

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 z późn. zm.), w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza 61 budynkami wspólnot mieszkaniowych, który to zarząd został powierzony w drodze uchwał wspólnot mieszkaniowych potwierdzonych stosownymi umowami cywilno – prawnymi podpisanymi przez zarządy wspólnot.

W większości wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM, a także w wielu wspólnotach będących w obcym zarządzie gmina ma swoich przedstawicieli.

W związku z powyższym nie przewiduje się zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania budynkami, w których Gmina jest jedynie współwłaścicielem.

W 2011 r. dokonano w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej zmian organizacyjnych będących podstawą do sprawnego i efektywnego funkcjonowania z jednoczesnym ograniczeniem ponoszonych kosztów.

Wprowadzone zmiany obejmowały :

- likwidacja ADM-3 ,
- wprowadzenie możliwości dokonywania wpłat na rzecz ZGM bez dodatkowych opłat w placówkach Banku Pekao S.A. ,
- utworzenie w strukturze Biura windykacji i zamiany mieszkań , w celu poprawienia ściągalności zadłużeń oraz realizacji programu oddłużenia najemców ,
- utworzenie Biura Marketingu i Lokali Użytkowych z zadaniem m. in. Wyszukiwania klientów na wolne lokale użytkowe , powierzchnie reklamowe i poszerzanie zasobów lokali użytkowych ,
- stworzenie elementów pomocy dla najemców – dłużników w trudnej sytuacji życiowej , będących składnikami programu oddłużeniowego .

#### **Rozdział VI**

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 będą :

- czynsze z lokali mieszkalnych
- czynsze z lokali użytkowych
- dotacje z budżetu Miasta
- inne źródła ( w tym Wojewódzki Konserwator Zabytków, NFOŚ, WNOŚ, Bank Gospodarstwa Krajowego, fundusze unijne)

Tab. 24 Prognozowane wysokości stawek bazowych czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia :

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> )	2,46	2,70	2,97	3,27	3,60



Włodowice, dnia 20.02.2014r.

**URZĄD GMINY WŁODOWICE**  
42-421 Włodowice; ul. Krakowska 26  
pow. zawierciański, woj. śląskie  
tel: 034 315-30-01; fax: 034 315-30-31

**Szanowna Pani**  
**mgr Zofia Chruściel**  
**Przewodnicząca Komisji**  
**Finansów, Gospodarki i Mienia**  
**Rady Gminy Włodowice**

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 18.02.2014r. uprzejmie informuję, iż członkami OSP są Panowie radni:

1. Stanisław Ibek, pełniący funkcję V – ce Prezesa OSP Rzędkowice,
2. Alojzy Leśniak, pełniący funkcję członka Zarządu OSP Morsko,
3. Michał Bański, pełniący funkcję Z – cy Naczelnika OSP Góra Włodowska.

Z poważaniem

**SEKRETARZ GMINY**  
*mgr Małgorzata Konarska*

**URZĄD GMINY WŁODOWICE**

42-421 Włodowice; ul. Krakowska 26  
pow. zawierciański, woj. śląskie  
tel: 034 315-30-01; fax: 034 315-30-31

Włodowice dnia 20.02.2014r.

Wykaz budynków OSP znajdujących się na terenie Gminy Włodowice

Budynek OSP - Górze Włodowskiej – działka nr 2066,2067/1 własność Gminy  
Budynek OSP – Morsko - działka nr 69/2 - własność Gminy  
Budynek OSP - Zdów - działka nr 544/17 - własność Gminy  
Budynek OSP/ GOK – działka nr 408/1, 408/2, 409 Włodowice – własność Gminy  
Budynek OSP Rudniki – działki nr 946/2, 947/1 -własność OSP Rudniki uregulowane w KW  
Nr CZ1M/00093436/5  
Budynek OSP Parkoszowice – działka nr 49 - własność OSP Parkoszowice na podstawie Post. Sąd.  
611/95  
Budynek OSP Rzędkowice –działki nr 776, 777/1 - własność OPS Rzędkowice na podstawie Post.  
Sąd.76/95

Sporządziła:  
E. Opałka





Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach  
Delegatura w Częstochowie  
ul. Mirowska 8, 42 - 217 Częstochowa  
tel. / fax. (34) 365 16 38  
e-mail :soz.czestochowa@wp.pl

PC  
R. 10 W. 104. 5. 10. 13 E. O  
P. 10 G. 10 R. 10  
12. 11. 2013  
m. 0109/13  
podpis: .....

Częstochowa 08.11.2013r.

C-NR.5140 . 13 .2013

Za zwrotnym potwierdzeniem odbioru

**Urząd Gminy**  
**ul. Krakowska 26**  
**42 - 421 WŁODOWICE**

W odpowiedzi na wniosek SO 5550.1.2013.BP z dnia 25.09.2013r. ( data wpływu 01.10.2013r.) przekazuję aktualny wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, usytuowanych na terenie Gminy Włodowice.

**GÓRA WŁODOWSKA**

1. ul. Myszkowska 35 , chałupa wraz z zagrodą

**HUCISKO**

2. ul. Skalny Widok 14 dom drewniany

**MORSKO**

3. ul. Zamkowa 17, dom mieszkalny

**PARKOSZOWICE**

4. ul. Wiejska Nr 68 - dom mieszkalny

**RZĘDKOWICE**

5. ul. Jurajska: Nr 46 - dom mieszkalny

6. ul. Jurajska Nr 47 - dom mieszkalny

7. ul. Jurajska Nr 70 - dom mieszkalny

8. ul. Wiejska Nr 7 - dom mieszkalny

9. ul. Wiejska Nr 43 - dom mieszkalny

10. ul. Wiejska Nr 47 – dom mieszkalny

**WŁODOWICE**

11. ul. Ogrodowa Nr 27 - dom murowany

12. ul. Ogrodowa Nr 29 - dom mieszkalny

13. ul. Ogrodowa Nr 31 - dom mieszkalny tzw. dom młynarza

14. ul. Ogrodowa Nr 31. – młyn drewniany

15. ul. Rynek Nr 19 - dom mieszkalny

16. ul. Rynek Nr 21 - dom mieszkalny



38. AZP 92-52/24 – stanowisko archeologiczne nr 1 - dwór drewniany (w miejscu , na którym  
wybudowano pałac)

INNE ZABYTKI NIERUCHOME PROPONOWANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI  
ZABYTKÓW (ar. 22, ust. 5, pkt. 2)

**RUDNIKI**

39. ul. Kamienna 2 - kapliczka, murowana 1923 r.

**WŁODOWICE**

40. ul. Krakowska 1 - budynek plebani

41. kaplica cmentarna „Kaparnia”

RPW/ 14962/2013

MP

z up. ŚLĄSKIEGO WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW w Katowicach  
mgr inż. arch. Aleksandra Janikowska-Perczak  
Kierownik Delegatury w Częstochowie



SWOT – jedna z najpopularniejszych heurystycznych technik analitycznych, służąca do porządkowania informacji. Bywa stosowana we wszystkich obszarach planowania strategicznego jako uniwersalne narzędzie pierwszego etapu analizy strategicznej. Np. w naukach ekonomicznych jest stosowana do analizy wewnętrznego i zewnętrznego środowiska danej organizacji, (np. przedsiębiorstwa), analizy danego projektu, rozwiązania biznesowego itp.

## Objaśnienie zasad analizy SWOT

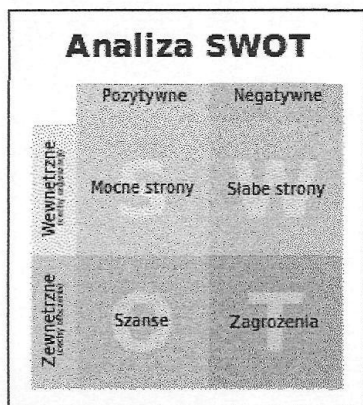


Diagram analizy SWOT

Technika analityczna SWOT polega na posegregowaniu posiadanych informacji o danej sprawie na cztery grupy (cztery kategorie czynników strategicznych):

- **S (Strengths)** – mocne strony: wszystko to co stanowi atut, przewagę, zaletę analizowanego obiektu,
- **W (Weaknesses)** – słabe strony: wszystko to co stanowi słabość, barierę, wadę analizowanego obiektu,
- **O (Opportunities)** – szanse: wszystko to co stwarza dla analizowanego obiektu szansę korzystnej zmiany,
- **T (Threats)** – zagrożenia: wszystko to co stwarza dla analizowanego obiektu niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej.

Wreszcie - informacja, która nie może być poprawnie zakwalifikowana do żadnej z wymienionych grup, jest w dalszej analizie pomijana jako *nieistotna strategicznie*.

