

**UCHWAŁA NR VII/43/07
RADY GMINY GASZOWICE
z dnia 29 marca 2007 r.**

w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gaszowice.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r Nr 142 poz.1591 z późn. zm.)

**Rada Gminy Gaszowice
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gaszowice na lata 2007 - 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GASZOWICE NA LATA 2007 - 2011**

W P R O W A D Z E N I E

**„ Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty
samorządowej należy do zadań własnych gminy”**

(art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 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, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
- a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowanej sprzedaży lokali.

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

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
- 2) Lokale będące własnością Gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów. Wymianie podlegała będzie przede wszystkim stolarka okienna i drzwiowa, częściowo instalacje elektryczne i odgromowe. Remontów i konserwacji wymagają również dachy i obróbki blacharskie, elewacje.
- 3) Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało, w ramach potrzeb, poprzez wynajmowanie przez Gminę lokali - nie będących jej własnością.
- 4) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	na czas trwania stosunku pracy
ROK 2007				
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	3	-	3
3.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1
4.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
5.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2
OGÓŁEM GMINA		18	12	6
ROK 2008				
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	3	-	3

3.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1
4.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
5.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2
OGÓŁEM GMINA		18	12	6
ROK 2009				
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	3	-	3
3.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1
4.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
5.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2
OGÓŁEM GMINA		18	12	6
ROK 2010				
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	3	-	3
3.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1
4.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
5.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2
OGÓŁEM GMINA		18	12	6
ROK 2011				
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	3	-	3
3.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1

4.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
5.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2
OGÓLEM GMINA		18	12	6

Tabela nr 2 – Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lp	Kolejne lata	Stan techniczny				
		Bardzo dobry	Dobry	Zadowolający	Zły	Bardzo zły
1.	2007	-	5	13	-	-
2.	2008	-	5	13	-	-
3.	2009	-	5	13	-	-
4.	2010	-	5	13	-	-
5.	2011	-	5	13	-	-

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

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadzimy działania zmierzające do zachowania w istniejącym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych. Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzić systematyczne prace konserwacyjno - remontowe.

Tabela nr 3 – Remonty i konserwacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

ROK 2007

Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
Czernica – ul. Sobieskiego	Malowanie pomieszczeń	5.000,00
Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	Remont łazienki	5.000,00
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	Naprawa rynien	2.000,00
Piece – ul. Rydułtowska	Malowanie pomieszczeń Naprawa dachu	5.000,00 10.000,00

Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	Konserwacja dachu	3.000,00
Razem ogółem		30.000,00

ROK 2008

Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
Czernica – ul. Sobieskiego	Malowanie pomieszczeń	3.000,00
Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	Wymiana okien Malowanie pomieszczeń	6.000,00 2.000,00
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	Remont dachu	15.000,00
Piece – ul. Rydułtowska	Wymiana podłóg	5.000,00
Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Razem ogółem		31.000,00

ROK 2009

Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
Czernica – ul. Sobieskiego	Wymiana stolarki drzwiowej Wykonanie elewacji	7.000,00 20.000,00
Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	-	-
Piece – ul. Rydułtowska	Malowanie pomieszczeń	5.000,00

Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Razem ogółem		32.000,00

ROK 2010

Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
Czernica – ul. Sobieskiego	Wymiana podłóg Malowanie pomieszczeń	20.000,00
Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	Malowanie pomieszczeń	6.000,00
Piece – ul. Rydułtowska	-	-
Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	Malowanie pomieszczeń	7.000,00
Razem ogółem		33.000,00

ROK 2011

Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
Czernica – ul. Sobieskiego	Wymiana stolarki okiennej Remont dachu	24.000,00
Gaszowice – ul. Rydułtowska (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	-	-
Piece – ul. Rydułtowska	Wod-Kan.	10.000,00

Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	-	-
Razem ogółem		34.000,00

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2007- 2011.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków.
- 2) W Gminie Gaszowice czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 3) Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.
- 4) Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100%.
- 5) Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) brak w lokalu instalacji wodno kanalizacyjnej 20 %
 - b) lokale z ubikacją poza budynkiem 10 %
 - c) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) 10 %
 - d) lokal usytuowany na poddaszu 5 %
- 6) Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) Standard z łazienką i WC łącznie 20 %
 - b) Standard z instalacją gazową 20 %
 - c) Standard z instalacją C.O. 20 %
 - d) Standard z WC 10 %
- 7) Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
- 8) Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.
- 9) Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
- 10) Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
- 11) Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2011.

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz w przyjętych przez Radę Gminy uchwale „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.
- 2) Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników gminy Gaszowice.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2011.

Podstawowym źródłem finansowania remontów i administrowania zasobów mieszkaniowych gminy jest budżet Gminy (wpływy z czynszu, dotacje).

Tabela nr 4 - Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach (zł)

Lata	2007	2008	2009	2010	2011
Remonty, Konserwacja, Administrowanie	30.000,00	31.000,00	32.000,00	33.000,00	34.000,00

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 5 - Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych w latach 2007-2011.

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł	Przewidywane źródło finansowania
2007	6.000,00	Wpływy z czynszu
2008	6.200,00	Wpływy z czynszu
2009	6.400,00	Wpływy z czynszu
2010	6.600,00	Wpływy z czynszu
2011	6.800,00	Wpływy z czynszu

Tabela nr 6 - Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych w latach 2007-2011.

Lp	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe - zł	Przychody z czynszu w zł	Dofinansowanie z budżetu gminy - zł
1	2007	24.000,00	12.000,00	12.000,00
2	2008	24.800,00	12.800,00	12.000,00
3	2009	25.600,00	13.600,00	12.000,00
4	2010	26.400,00	14.400,00	12.000,00
5	2011	27.200,00	15.200,00	12.000,00

Gmina Gaszowice jest jedynym właścicielem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

W okresie 2007- 2011 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

W okresie 2007 – 2011 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.