

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych .

### **§ 2**

Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne grożące dekapitalizacją budynków oraz dokonać wymiany elementów budynków technologicznie zużytych.

### **§ 3**

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych , bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych.

### **§ 4**

W przypadkach koniecznych uzasadnionych okolicznościami gmina Kozy może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK

**PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2003-2007, Z PODZIAŁEM NA  
LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

**1. Aktualny stan wielkości i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Kozy.**

tabela nr 1

Budynki wybudowane:	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m2	Ilość mieszkańców	Na 1 osobę m2
przed 1945 rokiem	8	37	1460,67	104	14
1946 - 1980	4	20	931.85	66	14.11
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>57</b>	<b>2392.52</b>	<b>170</b>	<b>X</b>

Analizując stan techniczny obiektów i lokali mieszkaniowego zasobu gminy należy wyodrębnić następujące czynniki:

- 1) wiek budynków i konstrukcja budowlana
- 2) wyposażenie w instalacje.

Ad1. Wiek budynków i ich konstrukcja budowlana.

Zróżnicowane wiekowo budynki – a tym samym o różnym okresie realizacji- przedstawiają konstrukcyjne różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów ówczesnie obowiązujących w budownictwie.

Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi , których usuwanie wymaga ogromnych kosztów lub czasem jest to niemożliwe ( np. budynek ul. Folwarczna 1, jego powstanie datuje się na rok 1800 ) .

Ad2. Wyposażenie budynków .

Podstawowe wyposażenie mieszkań i budynków stanowi sieć wodociągowa i energetyczna. Pozostałe media wyposażają budynki w ograniczonym zakresie :

- sieć gazowa - w 8 budynkach , doprowadzona do 46 mieszkań
- ogrzewanie co – 18 mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie gazowe ( 2 domy nauczyciela - 17 mieszkań , 1 mieszkanie w „Ośrodku Zdrowia”)

**2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2003 – 2007 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

tabela nr 2

Rok	Wielość zasobu		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań Komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2003	57	56	1
2004	56	55	1
2005	56	54	2
2006	56	54	2
2007	56	54	2

Założenia do prognozy:

- w roku 2003 - 1 mieszkanie przeznacza się na lokal socjalny,
- w roku 2004 - likwidacja 1 mieszkania w budynku ul. Krakowska 5 ( budynek przeznaczony na cele użytkowe)
- w roku 2005 - 2 dalsze mieszkania po opróżnieniu przeznacza się na lokale socjalne.

**3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2003 – 2007 przedstawia się w poniższej tabeli:**

tabela nr 3

l.p.	ADRES BUDYNKU	R o k				
		2003	2004	2005	2006	2007
1	Krakowska 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
2	Krakowska 3	<u>nie zadawalający</u>	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
3	Krakowska 5	zadawalający	Budynek przeznaczony na cele użyteczności publicznej			
4	Krakowska 7	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
5	Bielska 9	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
6	Szkolna 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Szkolna 6	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
8	Kolejowa 7	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Przecznia 64	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
10	Folwarczna 1	<u>nie zadawalający</u>	Budynek całkowicie wyeksploatowany			
11	Szkolna 16	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry
12	Szkolna 18	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają :

- stan dobry                      - budynek w pierwszym okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
- stan zadawalający        - elementy konstrukcji są w dobrym stanie , natomiast inne elementy budynku należy naprawić , konserwować bądź wymienić np. wymiana okien, konserwacja pokrycia dachowego , planowana wymiana instalacji
- stan nie zadawalający - uszkodzone elementy konstrukcji , awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu , zalewanie fundamentów itp.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Adam HANDZLIK*  
Adam HANDZLIK

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI  
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI , Z  
PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.**

Większość budynków mieszkaniowego zasobu gminy jest mocno wyeksploatowanych , wymagających przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji.  
Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy.

Z tego też względu w latach 2003-2007 poza wykonywaniem bieżących napraw , konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się wykonanie głównie remontów zabezpieczających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

**Analiza potrzeb remontów i modernizacji na lata 2003 – 2007 .**

Tabela nr 4

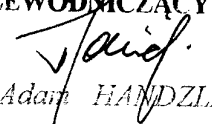
l.p.	Adres budynku	Poprawa Konstrukcji budynku	dach	Wymiana Okien,drzwi	Izolacja Fundament.	instalacje	Odnowienie Elewacji	Razem
1	Krakowska 1			10 000.-			4 000.-	<b>14 000.-</b>
2	Krakowska 3	20 000.-		25 000.-			8 000.-	<b>53 000.-</b>
3	Krakowska 5							
4	Krakowska 7		23 000.-				5 000.-	<b>28 000.-</b>
5	Bielska 9		20 000.-	29 000.-				<b>49 000.-</b>
6	Szkolna 1							
7	Szkolna 6	4 000.-		22 000.-	8 000.-		5 000.-	<b>39 000.-</b>
8	Kolejowa 7		12 000.-				4 000.-	<b>16 000.-</b>
9	Przecznia 64		4 000.-	20 000.-	10 000.-			<b>34 000.-</b>
10	Folwarczna 1							
11	Szkolna 16			40 000.-	5 000.-	25 000.-		<b>70 000.-</b>
12	Szkolna 18		2000.-	17 000.-	5 000.-	5 000.-		<b>29 000.-</b>
		<b>24 000.-</b>	<b>61 000.-</b>	<b>163 000</b>	<b>28 000.-</b>	<b>30 000.-</b>	<b>26 000.-</b>	<b>332 000.-</b>

## 2. Plan remontów i modernizacji na lata 2003 – 2007

Tabela nr 5

rok	Środki finansowe na remont	Adres remontowanego budynku	Plan remontów – zakres Rzeczowy
2003	45 000.-	Krakowska 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzmocnienie ścian szczytowych budynku</li> <li>Częściowa wymiana okien</li> </ul>
		Kolejowa 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obróbki kominów</li> </ul>
		Szkolna 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wymiana 2 okien</li> <li>Remont ściany szczytowej budynku ( od strony zachodniej)</li> <li>izolacja pionowa ( od strony południowej budynku )</li> </ul>
2004	48 000.-	Szkolna 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izolacja pionowa</li> <li>Częściowa wymiana okien</li> <li>Wymiana pieca centralnego ogrzewania</li> </ul>
		Szkolna 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uszczelnienie pokrycia dachowego</li> <li>Izolacja pionowa ścian</li> <li>Udrożnienie kanalizacji budynku</li> <li>Częściowa wymiana okien</li> </ul>
2005	50 000.-	Krakowska 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzmocnienie konstrukcji dachowej wraz z konserwacją dachu</li> </ul>
		Bielska 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konserwacja pokrycia dachu</li> <li>Częściowa wymiana okien</li> </ul>
2006	55 000.-	Przecznia 64	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izolacja pionowa budynku</li> <li>Obróbki blacharskie</li> <li>Częściowa wymiana okien</li> </ul>
		Krakowska 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Częściowa wymiana okien</li> </ul>
2007	60 000.-	Bielska 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wymiana okien</li> </ul>
		Szkolna 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wymiana okien</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wymiana okien w budynkach w ramach pozostałych środków</li> </ul>
Razem	258 000.-		

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Adam HANDZLIK

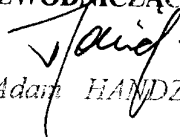
**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr V/ 34 /2003  
Rady Gminy Kozy  
z dnia 23 kwietnia 2003 r.

**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2003 – 2007**

Gmina dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych , w oparciu o Uchwałę Nr XXIII/166/2001 Rady Gminy Kozy z dnia 14 listopada 2001 r w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

W pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale w budynkach , w których wszyscy aktualni lokatorzy zgłoszą akces kupna mieszkania.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK

## **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

Jednym z podstawowych aspektów ekonomiczno – społecznych w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest odpowiednia polityka czynszowa .

Wyznaczenie poziomu czynszów ma decydujący wpływ na rentowność istniejących zasobów i prowadzenie polityki remontowej w zasobach gminnych.

### **§ 1**

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne
- c) za lokale zamienne

### **§ 2**

Stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Kozy.

### **§ 3**

1. Podwyżka czynszu za używanie lokalu mieszkalnego w latach objętych prognozą , nie może być niższa niż :
  - w 2003 roku - 1.6 % wartości odtworzeniowej lokalu
  - w 2004 roku - 1.8% wartości odtworzeniowej lokalu
  - w 2005 roku - 2 % wartości odtworzeniowej lokalu
  - w 2006 roku - 2.2% wartości odtworzeniowej lokalu
  - w 2007 roku - 2.5% wartości odtworzeniowej lokalu
2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
3. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych , ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Śląskiego za IV kwartał roku poprzedzającego podwyżkę czynszu.

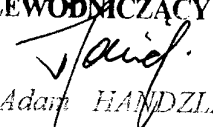
### **§ 4**

Upoważnia się Wójta Gminy Kozy do podwyższania stawki czynszu lokali mieszkalnych nie częściej niż co 12 miesięcy.

### **§ 5**

Wójt Gminy Kozy określając stawkę czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej jest zobowiązany do uwzględniania wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość lokalu.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK



**Załącznik nr 6**  
do Uchwały Nr V/ 34 /2003  
Rady Gminy Kozy  
z dnia 23 kwietnia 2003 r.

**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI  
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ  
PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY W LATACH 2003-2007 .**

**§ 1**

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

1. należy utrzymać , a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków
2. mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcą lub w drodze przetargu.

**§ 2**

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

**§ 3**

Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy , przy dopuszczeniu zmian strukturalnych. – związanych z prywatyzacją usług.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK

**RADA GMINY KOZY**  
43-340 Kozy  
ul. Krakowska 4

**Załącznik nr 7**  
do Uchwały Nr V/ 34 /2003  
Rady Gminy Kozy  
z dnia 23 kwietnia 2003 r.

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003 – 2007 będą dochody własne gminy , uzyskane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz ze sprzedaży mieszkań.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK

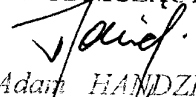
**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH , Z PODZIAŁEM NA  
KOSZTY BIEŻĄCE EKSPLOATACJI , KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY  
MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD  
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY , KOSZTY ZARZĄDU  
NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI , KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE  
WSPÓŁWŁAŚCICIELI , A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**

**Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2003 – 2007 w tys. zł .**

Tabela Nr 6

	2003	2004	2005	2006	2007	Razem
<b>Wpływy z gospodarki mieszkaniowej</b>	<b>75</b>	<b>83</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>458</b>
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	-	-	-	-	-	-
<b>Koszty planowanych remontów</b>	<b>31</b>	<b>62</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>257</b>
Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnot	-	-	-	-	-	-
<b>Koszty Eksploatacji</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>200</b>
Nadwyżka - niedobór	14	-14	7	-7	1	1

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Adam HANDZLIK

**Załącznik nr 9**  
do Uchwały Nr V/ 34 /2003  
Rady Gminy Kozy  
z dnia 23 kwietnia 2003 r.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I  
RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY , A W SZCZEGÓLNOŚCI :**

- A) NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI  
BUDYNKÓW I LOKALI**  
**B) PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

Stan zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym , co nie uchybia planowanej sprzedaży w załączniku nr 4.

Ustalone realne potrzeby remontowe i planowanie remontów przedstawione w załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały wykazują , że nie jest konieczne wyłączanie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawierania bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług o których mowa w art.2 ust.1 pkt 8 ustawy.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Adam HANDZLIK