

Uchwała Nr XVI/121/2008
Rady Gminy Kozy
z dnia 29 kwietnia 2008 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2008-2012.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jedn. Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy w Kozach uchwala, co następuje :

§ 1

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY na lata 2008 – 2012, w brzmieniu jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

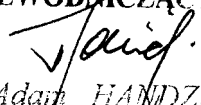
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCY RADY


Adam HANDZLIK

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY na lata 2008-2012

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Gmina nie będzie zwiększała ilości urządzeń technicznych w poszczególnych lokalach gminnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne grożące dekapitalizacji 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 koniecznie uzasadnionych okolicznościami gmina może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2008-2012, Z PODZIAŁEM NA
LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

1. Aktualny stan wielkości i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kozy wchodzi 8 budynków obejmujących 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1463 m² :

l.p.	Położenie budynku (nazwa ulicy)	Ilość mieszkań w budynku	Łączna powierzchnia użytkowa w m²
1.	Krakowska 1	6	163.10
2.	Krakowska 3	4	209.95
3.	Krakowska 7	5	180.83
4.	Szkolna 1	1	96.30
5.	Szkolna 6	6	214.49
6.	Bielska 9	9	328.70
7.	Kolejowa 7	3	166.00
8.	Przecznia 64	2	103.66
		36	1463.03

Wiek budynków przedstawia się następująco:

Budynki wybudowane:	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m2	Ilość mieszkańców	Na 1 osobę m2
przed 1945 rokiem	6	33	1263.07	73	17.3
1946 - 1980	2	3	199.96	6	33.33
Razem	8	36	1463.03	79	X

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

- wiek budynków i konstrukcja budowlana
- wyposażenie w instalacje.

Ad. 1. Wiek budynków i ich konstrukcja budowlana.

Budynki, w których znajdują się mieszkania gminne, w przeważającej części są budynkami przedwojennymi. Średni wiek tych budynków wynosi ponad 100 lat, posiadają duży poziom wyeksploatowania konstrukcyjnego. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów ówczesnie obowiązujących w budownictwie.

Z tego tytułu budynki te obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wymaga ogromnych kosztów finansowych.

Ad. 2. Wyposażenie budynków.

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

sieć gazowa - w 6 budynkach, doprowadzona do 12 mieszkań

ogrzewanie CO - w 2 budynkach, 2 mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie (1 mieszkanie przy ul. Szkolnej 1 „Ośrodku Zdrowia”- ogrzewanie gazowe, 1 mieszkanie przy ul. Przeczniej 64 ogrzewanie węglowe).

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2008 – 2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Rok	Wielość zasobu		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2008	36	34	2
2009	36	33	3
2010	36	32	4
2011	36	32	4
2012	36	31	5

Na lata 2008-2012 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

W związku z coraz większym zapotrzebowaniem na lokale socjalne (wyroki sądowe, eksmisje) istnieje potrzeba wydzielenia z zasobów gminy lokali socjalnych. Wydzielenie takich lokali pozwoli także na usprawnienie rozliczeń finansowych z lokatorami budynków gminnych zalegających z opłatą czynszu.

§ 3

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 wyeksploatowana, wymagająca przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji.

Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy.

Z tego też względu w latach 2008-2012 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii - planuje się dokonywanie głównie remontów zapewniających poprawę stanu technicznego i bezpieczeństwo mieszkańców.

Przeprowadzony w bieżącym roku 5-letni przegląd techniczny budynków czynszowych wykazał, że pomimo znacznego stopnia wyeksploatowania, ogólny stan techniczny budynków jest dobry i nie budzi obaw konstrukcyjnych. Jest to efektem prawidłowej i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy prowadzonej w latach 2002-2007.

Niemniej budynki te posiadają nadal usterki i uszkodzenia. Powszechną wadą budynków wzniesionych przed 1945 r. jest niewłaściwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

Remonty i modernizacje w latach 2008-2012 będą prowadzone zgodnie z zaleceniami wynikającymi z protokołów z pięcioletniej kontroli stanu sprawności technicznej budynków, stanowiących załączniki od nr 1 do nr 8 do niniejszego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2008-2012.

Plan remontów i modernizacji na lata 2008-2012 w tys. zł :

rok	Koszt planowanych remontów	Naprawy dachów	Izolacje budynku	Instalacje techniczne	Roboty budowlane	Stolarka okienna, drzwiowa	Elewacje, naprawy tynków
2008	48	32	1	-	6	9	-
2009	51	2	20	10	5	10	4
2010	54	12	20	10	2	10	-
2011	58	2	15	9	5	6	21
2012	61	2	15	3	11	10	20
	272	50	71	32	29	45	45

Podjęmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym .

§ 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2008 – 2012

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.

§ 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

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.

Obecna stawka bazowa czynszu wynosi 6.07 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego co stanowi 2.5% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
za lokale mieszkalne
za lokale socjalne
2. Stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Kozy.
3. Coroczna podwyżka czynszu za używanie lokalu mieszkalnego w latach objętych prognozą nie może być niższa niż 2.4 % wartości odtworzeniowej lokalu.
4. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
5. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Śląskiego za IV kwartał roku poprzedzającego podwyżkę czynszu.
6. Upoważnia się Wójta Gminy Kozy do podwyższania stawki czynszu lokali mieszkalnych nie częściej niż co 12 miesięcy.
7. Wójt Gminy Kozy określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej jest zobowiązany do uwzględniania wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość lokalu.
8. Gmina nie będzie dokonywała obniżek czynszu, ponieważ lokatorzy o najniższych dochodach mogą korzystać ze świadczeń socjalnych.

§ 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2008-2012.

1. Ustala się następujące, podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
 - a) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków
 - b) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.
2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2012 będą dochody własne gminy, uzyskane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 8

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 2008 – 2012 w tys. zł .

	2008	2009	2010	2011	2012	
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	77	81	84	89	93	424
Wpływy ze sprzedaży mieszkań	-	-	-	-	-	-
Koszty planowanych remontów	48	51	54	58	61	272
Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnot	-	-	-	-	-	-
Koszty Eksploatacji	29	30	30	31	32	152

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

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali.
- b) stan zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, co nie uchybia planowanej sprzedaży określonej w § 4.

Ustalone realne potrzeby remontowe i planowanie remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie 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