

**UCHWAŁA NR XXXI/227/14  
RADY GMINY KOBIOR**

z dnia 22 maja 2014 r.

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

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150) oraz art. 18 ust 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r poz. 594).

**Rada Gminy  
u c h w a ł a**

**§ 1.**

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy na lata 2014-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 3.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz wywieszeniu na tablicach ogłoszeń na terenie gminy.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady

**Jerzy Mazur**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 - 2019**

### **Spis treści**

	<b>Wstęp</b>	<b>3</b>
I	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne)	4
II	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	5
III	Planowana sprzedaż budynków w kolejnych latach, likwidacja budynków, sprzedaż mieszkań	7
IV	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	7
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	8
VI	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	9
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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	9
VIII	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:	10
	a) niezbędny zakres zamian lokali związanych remontami budynków i lokali	
	b) planowaną sprzedaż lokali i budynków	

## Wstęp

Obowiązująca od 10.07.2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia :

- wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 kolejnych lat), oraz
- zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Na zasadach określonych w powołanej ustawie, gmina zapewnia lokale komunalne, socjalne, oraz lokale zamienne, celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także lokale tymczasowe niezbędne w szczególnych sytuacjach (eksmisje).

Z zasobu mieszkaniowego, gmina ma obowiązek wydzielić część lokali na czas oznaczony, jako lokale socjalne.

Powołana ustawa rozstrzyga o objęciu ochroną wszystkich lokatorów, poprzez:

- zapobieganie nadmiernym podwyżkom czynszu poprzez wprowadzenie zasad ustalania stawki czynszu
- ograniczenie uprawnień właścicieli do rozwiązywania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator mieszka w lokalu
- zobowiązując właściciela do zaproponowania lokatorowi o niskim dochodzie lokalu socjalnego oraz zawarcia ugody w sprawie zaległych i bieżących należności
- w przypadku eksmisji, zapewnienia lokali tymczasowych o najniższym standardzie na okres 6 m - cy

Zasady polityki czynszowej w zasobach mieszkaniowych jednostki samorządowej, uchwała Rada Gminy, natomiast Zarządzeniem Wójta, ustalana jest stawka czynszu.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne)**

Gmina Kobiór aktualnie (maj 2014), posiada w zasobie 11 budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne. W okresie 2014 – 2019, trzy budynki - po uprzednim wykwaterowaniu najemców, przeznaczają się do likwidacji: budynek Leśników 3 – wyburzenie, budynek Rodzinna 97 - sprzedaż, budynek Tuwima 35 - wyburzenie. Z budynku Urzędu Gminy zostanie zlikwidowany lokal mieszkalny.

Posiadane zasoby mieszkaniowe przedstawia poniższa tabela.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych do wynajęcia na czas nieoznaczony						Ilość lokali socjalnych do wynajęcia na czas określony						Uwagi
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1.	Centralna 117	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	Lokal związany z stosunkiem pracy (gospodarz GOS-u);
2.	Centralna 30	15	7	7	7	7	7	-	-	-	-	-	-	Jeden lokal akt. wynajęty na zasadach komercyjnych. W roku 2015 - sprzedaż z bonifikatą - 8 lokali. Możliwa sprzedaż dalszych 7 mieszkań z bonifikatą lub po cenach wolnorynkowych.
3.	Centralna 32-38	40	6	6	6	6	6	-	-	-	-	-	-	W 2015 - sprzedaż z bonifikatą - 34 mieszkań. Możliwa sprzedaż dalszych 6 mieszkań z bonifikatą lub po cenach wolnorynkowych.
4.	Centralna 59	8	8	8	8	5	5	2	2	2	2	6	6	Planowana przebudowa strychu z uzyskaniem dodatkowego 1 mieszkania kom. od 2018 roku
5.	Tuwima 35 <sup>1</sup>	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	Budynek do rozbiórki w 2018 roku. Przeznaczenie terenu pod inwestycje szkolne (parking ,hala sportowa)
6.	Tuwima 32	4	4	4	5	5	5	-	-	-	-	-	-	Przystosowanie poddasza na lokal mieszkalny, do zasiedlenia w 2017 roku
7.	Leśników 3 <sup>2</sup>	5	5	-	-	-	-	3	3	-	-	-	-	Budynek przeznaczony do wyburzenia w 2016 roku
8.	Kobiórska 5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	Przeniesienie najemcy do lokalu zamiennego i przeznaczenie pomieszczeń na cele biurowe UG
9.	Orla 4	10	10	4	4	4	4	-	-	4	4	4	4	Po przeprowadzeniu rewitalizacji w latach 2015-2016, przywrócenie układu 8 mieszkań: 4 socjalnych (parter) i 4 komunalnych (piętro z poddaszem)
10.	Rodzinna 1i 1A	11	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-	W roku 2014 pozyskano 1 lokal na poddaszu (10+1=11) W roku 2015 planuje się jedno mieszkanie zlikwidować i przeznaczyć na oddział Przedszkola Gminnego
11.	Rodzinna 97 <sup>3</sup>	7	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Budynek wraz działką przeznaczony do sprzedaży w 2017 roku
12.	Leśników 3b	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	Nowy budynek socjalny - 6 lokali
13.	Leśników 3a	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	Nowy budynek socjalny - 6 lokali, w miejscu wyburzonego Leśników 3
14.	Leśników 3c	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	Nowy budynek socjalny - 6 lokali (północna strona działki nr 1529/22)
Razem:		104	61	50	44	39	38	5	17	24	24	28	28	

<sup>1</sup> Wyprowadzenie lokatorów i rozbiórka budynku w 2018 roku

<sup>2</sup> Wyprowadzenie lokatorów i rozbiórka budynku w roku w 2016 roku

<sup>3</sup> Wyprowadzenie lokatorów w 2016 roku - rozbiórka budynku i sprzedaż działki w roku 2017

W pierwszym kwartale 2014 roku, samorząd gminny dysponował własnymi zasobami mieszkalnymi (lokale komunalne i socjalne), w ilości **109 mieszkań**.

Analiza w/w tabeli wskazuje, że po rozbiórce budynku Leśników 3, zbyciu działki z budynkiem przy ul. Rodzinnej 97, wyburzeniu budynku Tuwima 35, likwidacji lokalu mieszkalnego w budynku UG (Kobiórska5), likwidacji lokalu w budynku Rodzinna 1, zbudowaniu nowych budynków socjalnych Leśników 3b i 3a, 3c, oraz adaptacji wolnych poddaszy w budynkach Tuwima 32 i Centralna 59, zasób mieszkaniowy gminy w perspektywie 5-letniej (do końca roku 2019), będzie wyglądał następująco:

Ogólna ilość budynków z lokalami mieszkalnymi	- 10	(w tym 3 nowe budynki z 18 lokalami socjalnymi)
Lokale mieszkalne z umowami bezterminowymi	- 38	(w tym jeden lokal z czynszem komercyjnym i jeden lokal związany z stosunkiem pracy)
Lokale mieszkalne z umowami na czas określony (socjalne)	- 28	
Ilość lokali komunalnych zarządzanych przez „wspólnotę mieszkaniową z udziałem UG ( w roku 2018)	- 13*	(w ramach w/w 39 lokali z umowami na czas nieoznaczony)

\* ilość lokali komunalnych powierzonych do zarządzania przez wspólnotę mieszkaniową może w latach 2015-2019 ulegać zmniejszeniu w przypadkach:

- wykupu przez najemców, po określeniu bonifikaty przez Radę Gminy
- sprzedaży lokali „zwolnionych”, na „wolnym rynku”

Niezależnie od powyższego, do dyspozycji gminy będą pomieszczenia tymczasowe (3 - 4), zapewniające miejsca lokatorom eksmitowanym.

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

Z uwagi na długoletni okres eksploatacji budynków (2 obiekty z XIX wieku), występują ogromne potrzeby remontowe i modernizacyjne w dysponowanych przez samorząd zasobach.

Celem nowego planu wieloletniego, jest likwidacja najstarszych dwóch budynków (Leśników 3 i Rodzinna 97) oraz jednego budynku z 1966 roku w kompleksie oświatowym, z zastąpieniem ich nowymi budynkami socjalnymi, zlokalizowanymi przy ul. Leśników.

W perspektywie 5 lat będą prowadzone remonty, przebudowy i modernizacje, których efektem będzie:

- zbudowanie 3 nowych budynków socjalnych z 18 mieszkaniami o standardzie średnim, lecz o zminimalizowanych powierzchniach użytkowych, dostosowanych do możliwości finansowych najemców,
- pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych na poddaszach, z efektem termomodernizacji całego obiektu (1 lokal w budynku Tuwima 32, 1 lokal w budynku Centralna 59),
- pełna rewitalizacja budynku z lat 20-tych przy ulicy Orlej 4, dedykowanego na 4 mieszkania socjalne (parter) oraz 4 mieszkania komunalne na piętrze, powiększone o adoptowane poddasze użytkowe (schody wewnętrzne w mieszkaniach),
- utrzymanie bezpieczeństwa użytkownika oraz zapewnienie pełnej sprawności instalacji,
- obniżenie (poprzez elementy termomodernizacji) , zużycia energii elektrycznej i gazu ziemnego na cele grzewcze,
- likwidacja emisji niskiej w zasobach komunalnych poprzez gazyfikację budynków istniejących (Orla 4 i Centralna 59), z likwidacją indywidualnych palenisk na paliwo stałe, umożliwiających „użyłację” odpadów.

Elementem kluczowym umożliwiającym realizację programu, jest przygotowanie lokali tymczasowych o „minimalnym standardzie”, umożliwiających eksmisję niektórych lokatorów - dotychczas korzystających **niesłusznie** z ochrony. Pozwoli to poprawić odbiór społeczny tej grupy najemców, dla której lokal socjalny jest uprawnieniem słusznym, nadanym przez wyroki sądowe lub zgodnie z decyzją zarządcy.

## Podstawowe prace remontowo-modernizacyjne w latach 2015-2018

Termin planowanego remontu i modernizacji	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	
<b>2015</b>	ul. Leśników 3b	Budowa nowego segmentu socjalnego (6 mieszkań)	- ok. 252.000 zł
	ul. Leśników 3c	Budowa nowego segmentu socjalnego (6 mieszkań)	- ok. 252.000 zł
	ul. Leśników	Budowa sieci zasilających (gaz, energia elektr., osadnik bezodpływowy ścieków, woda)	- ok. 40.000 zł
	ul. Orla 4	Wymiana pokrycia dachu w budynku Orla 4	- ok. 120.000 zł
		Wykonanie drenażu opaskowego, renowacja izolacji pionowych i poziomych	- ok. 40.000 zł
		Przebudowa wejść zewnętrznych oraz układu dojść do piwnic i na poddasze.	- ok. 40.000 zł
	Lokalizacja do uzgodnienia	Przystosowanie istniejącej kubatury lub budowa nowej, na cele pomieszczeń tymczasowych (3 – 4 pomieszczenia)	- ok. 30.000 zł
ul. Tuwima 32	Wymiana pokrycia dachu budynku, elementów odwodnienia, przemurowanie kominów i zabudowa okien połączeniowych	- ok. 25.000 zł	
<b>2016</b>	ul. Tuwima 32	Termorenowacja ścian szczytowych, dokończenie wymiany stolarki okiennej, modernizacja systemu grzewczego oraz adaptacja poddasza na 1 duży lokal mieszkalny (zasiedlenie w roku 2017)	- ok. 60.000 zł
	ul. Leśników 3a	Budowa segmentu socjalnego (6 mieszkań) na rzucie wyburzonego budynku Leśników 3	- ok. 252.000 zł
		Wyburzenie „starego budynku” Leśników 3	- ok. 20.000 zł
	ul. Orla 4	Remont i modernizacja budynku, z przywróceniem do pierwotnej funkcji 8 mieszkań, a w tym 4 socjalnych i 4 komunalnych. W ramach rewitalizacji: – wymiana stolarki otworowej, – instalacja gazowa z indywidualnym ogrzewaniem „etażowym” mieszkań, – przebudowa instalacja elektrycznej i wod.-kan., – wykończenie wnętrza.	- ok. 312.000zł
		– roboty elewacyjne i zagospodarowanie otoczenia	- ok.150.000 zł
<b>2017</b>	ul. Rodzinna 97	Przygotowanie nieruchomości do zbycia, po wykwaterowaniu najemców	- ok. 20.000 zł
	ul. Centralna 59	Remont budynku, a w tym: – pokrycie dachowe z przemurowaniem kominów	- ok. 40.000 zł
		– wymiana instalacji, elektrycznej, wody, kan.sanit.	- ok. 20.000 zł
		– wykonanie systemu grzewczego (centralnego ogrzewanie gazowego (kotłownia w budynku wielofunkcyjnym - Centralna 57) lub system etażowy indywidualny.	- ok. 70.000 zł
		– roboty elewacyjne	- ok. 25.000 zł
		– przebudowa układu komunikacyjnego (spięcie parkingu północnego i południowego)	
<b>2018</b>	ul. Tuwima 35	Wyburzenie budynku, z przeznaczeniem działki na rozbudowę infrastruktury szkolnej (hala sportowa, parkingi)	- ok. 20.000 zł
	ul. Centralna 59	Przebudowa strychu na 1 mieszkanie komunalne	- ok. 30.000 zł
<b>2019</b>	ul. Rodzinna 1 i 1 A	Renowacja elewacji budynku	- ok. 60.000 zł

### III. Planowana sprzedaż budynków w kolejnych latach, likwidacja budynków, sprzedaż mieszkań

Rok	Budynki do sprzedaży	Budynki do rozbiórki/ ilość mieszkań	Ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży	Uwagi
2014	-	-	Sprzedaż mieszkań z bonifikatą - Centralna 30 i 32-38 (42 lokale)	Planowane wpływy do 31.12.2014 ; wydatki 2015 i w latach następnych
2015	-	-	-	Przekwaterowanie najemców do bud. nowego - Leśników 3a (6m.) i Orla 4 (2m.)
2016	-	ul. Leśników 3 (likwidacja 8 mieszkań)	-	-
2017	-	ul. Rodzinna 97 (likwidacja 7 mieszkań; zbycie nieruchomości po przekwaterowaniu najemców)	-	Przekwaterowanie lokatorów do nowych budynków przy ul. Leśników oraz pomieszczeń tymczasowych
2018	-	ul. Tuwima 35 - 2 mieszkania	-	Przekwaterowanie najemców do bud. Orla 4
2019	-	ul. Kobiórska 5 (likwidacja 1 mieszkania w kompleksie biurowym UG w Kobiórze) ul. Rodzinna 1 (likwidacja 1 mieszkania z przeznaczeniem na oddział Przedszkola Gminnego)	-	-
<b>Razem:</b>	-	<b>5 / 19 m.</b>	<b>42 m</b> (sprzedaż z bonif. do 80%)	Sprzedaż lokali w budynkach Centralna 30 i 30 -38, może ulec do 2019 roku zwiększeniu, poprzez sprzedaż pozostałych 13 mieszkań z bonifikatą lub po cenach wolnorynkowych.

Planowane zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym Rodzinna 97, nastąpi formie otwartego przetargu.

Celem sprzedaży w/w parceli, jest uzyskanie środków własnych na przebudowę i modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych

### IV. Zasady polityki czynszowej

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, jeden raz w roku, począwszy od II kwartału.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania (w tym administrowania nieruchomości wspólnej przez Zarządcę), koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną.
3. Z uwagi na ustawowe określenie górnego poziomu czynszu (czynsz odtworzeniowy), nie zastosowano czynników zwiększających czynsz.
4. Od stawki wyjściowej czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, należy stosować n/w czynniki zmniejszające wartość użytkową :

Brak jednego z następujących urządzeń:

- |  |        |
|--|--------|
| 1) centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji<br>(licząc za każde urządzenie) | - 10 % |
| 2) brak łazienki i WC w lokalu<br>(licząc za każde urządzenie)               | - 5 %  |
| 3) położenie lokalu w budynku o stanie technicznym poniżej przeciętnego      | - 5 %  |
| 4) usytuowanie lokalu z przeważającą liczbą okien w kierunku północnym       | - 5 %  |

5. Łącznie obniżka wartości czynszu z tytułów wymienionych w pkt. 1-4, nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej.
6. Dopuszcza się wprowadzenie Zarządzeniem Wójta innych czynników zmniejszających czynsz lub w przypadku zmiany przepisów ustawowych, wprowadzenie czynników powodujących jego zwiększenie.
7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnego uzgodnienia i zawarciu pisemnej umowy „ulepszenia” lokalu.
8. Osoby otrzymujące lokal komunalny (z wyłączeniem lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawartej w związku z zamianą lokali wyłącznie pomiędzy najemcami lokali komunalnych), zobowiązane są do wpłacenia w dniu zawarcia umowy kaucji w wysokości 10-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczony wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
9. Stawki czynszu za lokal socjalny, należy ustalać w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu, należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności, lub jeśli spełnia warunki zaproponować lokal socjalny lub lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.
11. Przyjęcie programu oddłużenia dla osób, które popadły w zadłużenie, a którego sami nie są w stanie uregulować, z zachowaniem przepisów o pomocy publicznej.

**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.**

Wszystkimi budynkami oraz lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Wójt Gminy. Sprawy przydziału lokali będą rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową, której skład powołuje Wójt Gminy zarządzeniem wewnętrznym.

Do zadań Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy należy:

- przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych
- windykacja należności
- realizacja polityki czynszowej
- utrzymanie porządku i czystości w budynkach i w ich otoczeniu
- bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych
- realizacja remontów i modernizacji
- realizacja inwestycji zapisanych w niniejszym planie

Zakłada się podnoszenie wartości budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej i finansowej.

Nakłady modernizacyjno-remontowe, winne być równoważone wpływami czynszowymi. Koszty zarządu zasobami mieszkaniowymi, Urząd Gminy będzie pokrywał z 20% odpisu z zaplanowanych wpływów czynszowych planowanych w roku budżetowym.

Koszty gazu ziemnego do ogrzewania mieszkań, wody, ścieków sanitarnych, odpadów komunalnych i energii pobierane przez pomieszczenia wspólne, pokrywają najemcy w 100% .

Ta część wnoszonych przez najemców opłat, będzie obciążana „odpisem” na administrowanie zasobami.

Pomoc dla lokatorów, których nie stać na płacenie należnego czynszu, winna być realizowana wyłącznie przez narzędzia ustawowe, jak:

- wynajem mieszkań socjalnych
- dodatki mieszkaniowe
- przeniesienie najemcy do mniejszych lokali lub niższym standardzie, na zasadzie porozumienia stron
- zawarcie pisemnej ugody, określającej harmonogram spłat zaległego czynszu
- ostateczne oddłużenie lokatora, który spełni kryteria przyjęte w programie oddłużeniowym

Polityka remontowa i inwestycyjna, będzie prowadzona poprzez zlecenie robót i usług podmiotom zewnętrznym w procedurach dopuszczonych obowiązującym prawem, oraz przy wykorzystaniu własnej brygady komunalnej.



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

Inwestycje, remonty, modernizacje oraz utrzymanie bieżące mieszkaniowego zasobu gminy, będzie prowadzone z wykorzystaniem następujących środków:

1. Wpływów z czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Dofinansowanie z budżetu gminy w ramach środków pozyskanych ze sprzedaży mieszkań w budynkach przy ul. Centralnej 30 i Centralnej 32-38 (sprzedaż z bonifikatą oraz wolnorynkowa).
3. Dofinansowanie z budżetu gminy w ramach środków pozyskanych ze zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. Rodzinnej 97.
4. Dofinansowania budowy mieszkań socjalnych z rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, na tworzenie lokali socjalnych.
5. Wpływów z dzierżawy terenu pod garażami oraz opłatami parkingowymi.

Struktura i wysokość wydatków planowanych w latach 2014 – 2019 została określona w pkt. VII.

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

Wielkość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Łączne środki przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową w perspektywie 5 lat w zł	Koszty zarządu zł	Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł	Koszty bieżącej eksploatacji zł	Koszty remontów w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2014	272.365	56.615	-	129.500	66.250	40.000 <sup>4</sup>
2015	592.800	35.000	40.000	105.800	30.000	799.000
2016	714.800	35.000	40.000	105.800	30.000	794.000
2017	369.390	41.400	40.000	126.990	40.000	175.000
2018	550.390	41.400	40.000	126.990	40.000	50.000
2019	345.640	47.600	40.000	148.040	50.000	60.000
	2.845.385				256.250	1.918.000

Wydatki inwestycyjne w wysokości 1.950.000 zł na cele planowanych inwestycji, będą miały następujące źródła pokrycia:

- a) przychód z tytułu sprzedaży - uwłaszczenia lokali z bonifikatą, w 2014 roku,
- b) dofinansowanie budowy mieszkań socjalnych z rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu dopłat na tworzenie lokali socjalnych, realizowanego w ramach konkursowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- c) dofinansowanie z budżetu gminy w ramach środków pozyskanych ze zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. Rodzinnej 97,
- d) innych środków zewnętrznych (w ramach nowej perspektywy finansowej UE).

<u>Zakłada się plan podwyżki czynszów:</u>	rok 2014	o 0 %
	rok 2015	o 10 %
	rok 2016	o 0 %
	rok 2017	o 10 %
	rok 2018	o 0 %
	rok 2019	o 10 %

Aktualne stawki czynszu :

maksymalna	- 5,25 zł;	w roku 2019	- 6,99 zł/m <sup>2</sup>
minimalna	- 3,68 zł;	w roku 2013	- 4,90 zł/m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Koszt opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na 3 budynki socjalne przy ul. Leśników 3, z planem zagospodarowania, koszt opracowania projektów wydzielenia lokali do sprzedaży i wycen lokali.

Aktualna wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup> mieszkania na terenie Śląska w I kw. 2014 wynosi 8,82 zł. Ustalony harmonogram podwyżek czynszowych może być korygowany, w przypadku drastycznych zmian kosztów robót i usług remontowo-budowlanych oraz innych składników cenotwórczych.

### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:**

Realizacja powyższego programu mieszkaniowego, szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki inwestycyjnej i remontowej, prowadzić winna do osiągnięcia następujących celów:

- likwidacji budynków najstarszych (z XIX wieku), wymagających ogromnych nakładów, nieadekwatnych do oczekiwanych efektów oraz likwidację budynku charakteryzującego się bardzo wysoką energochłonnością, usytuowanego w miejscu niezbędnym do innego zagospodarowania na cele publiczne
- budowy 3 nowych budynków socjalnych o powierzchni lokali adekwatnej do zapisów ustawowych
- poprawienie stanu technicznego budynków oraz wyposażenie ich w ekologiczne systemy grzewcze; w przypadku budynku Orla 4 - pełna rewitalizacja architektoniczno-budowlana
- podniesienie wartości rynkowej budynków i lokali
- poprawę estetyki obiektów i ich otoczenia
- poprawę bilansu energetycznego budynków, poprzez adaptację poddaszy na cele mieszkalne, oraz termomodernizację ścian zewnętrznych
- sukcesywną wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych
- przygotowanie pomieszczeń tymczasowych o „minimalnym standardzie”, umożliwiających eksmisję najemców dotychczas korzystających niesłusznie z ochrony.
- poprawę odbioru społecznego grupy najemców, dla której lokal socjalny jest uprawnieniem słusznym, nadanym przez wyroki sądowe lub zgodnie z decyzją zarządcy

Przejęcie przez Urząd Gminy od 1999 roku zasobów mieszkaniowych od byłych Zakładów Drzewnych PW, przyniosło pozytywne elementy dla ich lokatorów (osłona przed dyktatem prywatnego właściciela). Jednak prowadzona od roku 2001, sprzedaż wykwaterowanych budynków po cenach wolnorynkowych, nie zasiłała w sposób znaczący funduszy przeznaczonych na modernizację zasobów mieszkalnych zarządzanych przez UG; przychody uzyskane z tego tytułu zostały skierowane na inne bieżące potrzeby samorządu.

Planowana w niniejszym planie sprzedaż mieszkań z bonifikatą oraz sięganie po inne opisane środki, pozwoli na podniesienie stanu technicznego starych zasobów, budowę nowych budynków z mieszkaniami socjalnymi, zwiększając zdecydowanie ich udział ilościowy w dotychczasowym bilansie lokali.

Wydzielenie pomieszczeń tymczasowych, oraz konsekwentna egzekucja praw właścicielskich w stosunku do najemców nie wywiązujących się z swoich obowiązków, wpłynie na poprawę efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez najbliższe 5 lat.

W kresie realizacji niniejszego planu, konieczne jest ograniczenie przydziałów lokali nowym najemcom, za wyjątkiem sytuacji „wyjątkowych”.