

**UCHWAŁA NR 23/IV/2015
RADY GMINY WŁODOWICE**

z dnia 17 lutego 2015 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Włodowice na lata 2015 – 2019”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 42 ustawy z dnia 08.03.1990r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt. 1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Rada Gminy Włodowice uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice na lata 2015 – 2019” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Alojzy Leśniak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

WŁODOWICE W LATACH 2015- 2019

Włodowice grudzień 2014 r.

Spis treści

L.p.	Wyszczególnienie	Strona
	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice w latach 2015- 2019	3
1.	Wprowadzenie	3
2.	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach	3
2.1	Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 30.11.2014 r.	3
2.2	Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy	8
2.3	Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Włodowice w latach 2015-2019	10
3	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	11
4.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019	12
5.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	13
6.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w latach 2015-2019	15
7.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019	15
8.	Wysokość wydatków w latach 2015-2019	15
9.	Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	17
10.	Podsumowanie	17

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁODOWICE W LATACH 2015- 2019.

1. WPROWADZENIE.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat.

Gmina Włodowice posiada dostateczne, na dzień sporządzenia programu, zasoby mieszkaniowe pod względem ilości dla obecnych mieszkańców .

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy występują jako:

- własność gminy (w 100 %)
- wspólnoty mieszkaniowe .

Wspólnoty mieszkaniowe działające na terenie gminy powstały na bazie różnych podmiotów prawnych - Gminy Włodowice oraz Agencji Nieruchomości Rolnych.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOSCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGOLNYCH LATACH.

2.1 Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 30.11.2014r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Włodowice tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów .

Gminny zasób mieszkaniowy powstał na bazie przekazanych budynków mieszkalnych po zlikwidowanych zakładach pracy oraz przejętych szkołach.

W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego Gminy Włodowice na dzień 30.11.2014 roku .

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100 % własności Gminy Włodowice.

Ilość budynków	6
Ilość lokali mieszkalnych	41

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne będące współwłasnością Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych oraz własnością Gminy Włodowice.

Wyszczególnienie	Gmina Włodowice i Wspólnoty Mieszkaniowe	Gmina Włodowice 100 % własności
Liczba nieruchomości	2	6
Powierzchnia w m ²	Ogółem : 546.58 Gmina : 119,03	1531,91 1531,91

Mieszaniowy zasób gminny znajduje się w miejscowościach Włodowice, Rzędkowice oraz Rudniki. W chwili obecnej pozostaje on w zarządzie Komunalnego Zakładu Budżetowego we Włodowicach i Gimnazjum we Włodowicach oraz bezpośrednio Gminy Włodowice. Charakterystykę poszczególnych obiektów budowlanych według miejscowości zawierają poniższe tabele .

Zestawienie zasobów mieszkaniowych wg miejscowości:

Tabela nr 3. Gminne zasoby mieszkaniowe w Rudnikach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa lokali m. W m ²
Wspólnota Mieszkaniowa „Jubilat” ul. Pomowska 6	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego łamanego, ściany z cegły i kamienia, strop betonowy, konstrukcja dachu dźwigarowo - legarowa , dach pokryty eternitem Instalacja : W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.- 85,75 m ²	1	21,60 pozostałe 4 lokale wykupione
Pomowska 8	1930-1935	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego łamanego, ściany z cegły i kamienia, konstrukcja dachu drewniana, pokryta ondulina, Instalacja :W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.- 326,57 m ² .	6	265,80
Kamienna 3	1955	Budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, fundament z kamienia łamanego, ściany z cegły konstrukcja dachu drewniana, pokryta papą Instalacje :W-K, E, piece węglowe Pow. zabud .- 500,21 m ²	5	285,45
Młyńska1,1 a	1945-1948	Budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany, dach drewniany pokryty papą, schody betonowe, Instalacje :W, E, K, piece węglowe Pow. zabud.-1202 m ²	9	382,00

Młyńska 3	1945-1948	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony nie otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany dach drewniany pokryty papą , Instalacje :W,E, K, piece węglowe Pow. zabud. – 787 m ²	12	271,16
Wspólnota Mieszkaniowa „Przyszłość” ul. Młyńska 5	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony , nie otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły strop DZ, dach drewniany pokryty eternitem, schody betonowe - lastrico Instalacje : W,E,K, piece węglowe Pow. zabud.-362 m ²	2	97,43 pozostałe 10 lokali wykupione
Ogółem			36	1323,44

Tabela nr 4. Gminne zasoby mieszkaniowe we Włodowicach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa lokali m. W m ²
Krakowska 13 (szkoła)	1953-1955	Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, otynkowany, fundament z kamienia wap. ściany z cegły, dach drewniany pokryty blachą schody betonowe pokryte lastrico . Instalacje W-K, E, Co. G /doprowadzony do budynku / Lokale mieszkalne usytuowane na drugiej i trzeciej kondygnacji budynku- odrębne wejście. Pow. zabud.– 1009,7m ²	2	118,50
Ogółem			2	118,50

Tabela nr 5. Gminne zasoby mieszkaniowe w Rzędkowicach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa lokali m. W m ²
Wiejska 2 (szkoła)	Lata sześćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, otynkowany, fundament z kamienia wapiennego, ściany z cegły, schody betonowe pokryte lastrico Do lokali mieszkalnych oddzielne wejście, oraz klatka schodowa, usytuowane są one na drugiej kondygnacji. Instalacja : W.E, K Co / kotłownia szkolna/	4	209,00
Ogółem			4	209,00

Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego określono odrębnie dokonując oceny stanu technicznego poszczególnych budynków oraz potrzeb remontowych w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

Nie stanowi on ekspertyzy technicznej, jest jednak niezbędny do oszacowania wysokości wydatków na remont i utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym odpowiadającym aktualnym przepisom prawa budowlanego .

Tabela nr 6 . Lokale mieszkalne wg liczby i rodzajów pomieszczeń - własność Gmina Włodowice.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. Użytkowa m ²	Mieszkania wg pomieszczeń			
			Jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Włodowice	2	118,50	-	-	2	-
Rzędkowice	4	209,00	-	-	4	-
Rudniki	30	1222,73	5	19	4	2
Razem	36	1550.23	5	19	10	2

W oparciu o mieszkanie trzyizbowe położone w Rudnikach przy ulicy Młyńskiej nr 3/3 utworzono dwa lokale socjalne jedno i dwu izbowe, w mieszkaniu nr 4 utworzono dwa lokale socjalne jednoizbowe oraz w mieszkaniu nr 7 jeden lokal jednoizbowy.

Tabela nr 7. Lokale socjalne w Rudnikach.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa W m ²	Mieszkania wg pomieszczeń			
			Jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Rudniki	5	100,71	4	1	X	X
Razem	5	100,71	4	1	X	X

Lokale mieszkalne znajdujące się we Włodowicach i Rzędkowicach oraz w Rudnikach przy ulicy Pomowskiej 6 i 8 oraz Młyńskiej nr 1 i 5 posiadają łazienki wraz z ubikacją .
 W lokalach mieszkalnych w Rudnikach przy ulicy Młyńskiej nr 3 wykonane są ubikacje przez adaptację pomieszczeń dodatkowych .
 Wyposażenie lokali w budynkach w urządzenia techniczne i instalacje określono na podstawie wizji lokalnej . Dostępne dane wskazują, że gminne zasoby mieszkaniowe posiadają średni stan wyposażenia technicznego oraz średni poziom standardu mieszkań – lokale mieszkalne we Włodowicach i Rzędkowicach a niski poziom wyposażenia technicznego i niski poziom standardu mieszkań – lokale mieszkalne w Rudnikach.

Tabela nr 8. Struktura wyposażenia technicznego mieszkań.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Wyszczególnienie wg wyposażenia mieszkań :						
		woda	C.O	Łazienka z w-c	W-c	Inne źródła ogrzew.	Gaz	Brak w-c
Włodowice	2	2	2	2	X	X	X	X
Rzędkowice	4	4	4	4	X	X	X	X
Rudniki	35	35	-	23	12	35	X	X
RAZEM	41	41	6	29	12	35	X	X

Lokale mieszkalne we Włodowicach są ogrzewane z centralnego ogrzewania gazowego. Lokale mieszkalne w Rzędkowicach ogrzewane są z centralnego ogrzewania węglowego. Najemcy lokali mieszkalnych obciążani są w okresie grzewczym wg stawek ustalonych na dany okres grzewczy .
 Wszystkie lokale mieszkalne zasobu gminnego są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną.

2.2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2014 roku dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Budynki mieszkalne zostały wybudowane w latach 1930-1960 . Są to obiekty o znacznym zużyciu technicznym. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

Na stan zużycia budynku wpływa również wiele innych czynników tj. zastosowane materiały budowlane, wykonawstwo oraz rozwiązania architektoniczne.

Budynki mieszkalne są obiektami budowlanymi o znacznym zużyciu technicznym, co ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 9. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

Miejscowość	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycie elementów	Objawy zużycia
Rzędkowice ul. Wiejska 2	Średni 31%	Zniszczona stolarka okienna, nieszczelna, do wymiany 6szt. okien. Pokrycie dachu w dobrym stanie technicznym, rynny, obróbki blacharskie do wymiany lub naprawy
Włodowice ul. Krakowska 13	Zadowalający 20%	Lokale mieszkalne w dobrym stanie technicznym po przeprowadzonym remoncie, okna wymagają naprawy lub wymiany.
Rudniki ul. Pomowska nr 8	Zły 70%	Liczne zarysowania ścian z cegły i pęknięcia na ścianach szczytowych zawilgocenie ścian szczytowych od podłoża. Strop belkowy drewniany znacznie ugnity. Więźba dachowa po miejscowych naprawach murłat i płatwi w średnim stanie technicznym Pokrycie dachowe wymienione na nowe z onduliny, wykonane nowe orynnowanie dachu. Wskazane docieplenie elewacji, poprawa estetyki - dojście do budynku, schody, opaski okapowe. Stolarka drzwiowa i okienna zużyta, nieszczelna wymaga wymiany. Wymagane wybudowanie 6 szt komórek na opał.
Rudniki ul. Kamienna 3	Zły 70%	Remont konstrukcji dachowej, wymiana jego pokrycia oraz rynien wymiana sufitów i podłóg oraz stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej; wodnej i kanalizacyjnej, wykonanie tynków wewnętrznych, ocieplenie elewacji, remont schodów, budynek w tym stanie technicznym nie nadaje się do zamieszkania.
Rudniki ul. Młyńska 1 i 1a	Zły 60%	Liczne zarysowania ścian parteru i pęknięcia na ścianach szczytowych na wysokości wiązarów. Stropy popękane na łączeniu płyt wiórowo – cementowych, jak

		i styku płyt ze ścianami oraz niewielkie ugięcia na sufitach. W części niezamieszkałej sufit zarwany. Dach wymaga wymiany ugnitych płatwi i murłat oraz belek stropowych. Pokrycie dachowe oraz obróbki z papy termozgrzewalnej wykonane nowe w 2011 roku. Do wymiany rynny i rury spustowe. W piwnicach z braku wentylacji występują zawilgocenia. Została wykonana izolacja pionowa ścian fundamentów piwnic. Ocieplona została ściana szczytowa od strony wejścia do piwnic
Rudniki ul. Młyńska 3	Zły 60%	Liczne zarysowania ścian parteru i pęknięcia na ścianach szczytowych na wysokości wiązarów pęknięcia na tynku ścian szczytowych. Stropy popękane na łączeniu płyt wiórowo – cementowych, jak i styku płyt ze ścianami oraz niewielkie ugięcia na sufitach. W 2014 r. została wykonana izolacja fundamentów. Ściana frontowa i tylna nie otynkowana, wskazane docieplenie elewacji w całości oraz poprawa estetyki wokół budynku.

W opisie stanu technicznego budynków nie uwzględniono budynków w Rudnikach przy ul. Pomowskiej 6 i ul. Młyńskiej 5. W budynkach tych utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe. Gmina Włodowice bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej ma jeden głos w podejmowaniu uchwał. Jako właściciel 4 lokali mieszkalnych uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, na które to składają się m.in. wydatki na pokrycie kosztów remontów i bieżących konserwacji.

Opis klasyfikacji obiektu budowlanego - wyjaśnienie do tabeli nr 9 na podstawie WACETOB Sp. z o.o. „Ośrodek Budownictwa i Nieruchomości, Wycena Budynków – Poradnik, Warszawa – wrzesień 2001 r.

Zadowolający 16-30 %

- elementy budynku utrzymane należycie. celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Przeprowadzanie przeglądów technicznych i wykonywanie zaleceń pokontrolnych pozwoli na utrzymaniu budynku w zadowolającym stanie.

Średni 31-50 %

– w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia, ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. W najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków.

Zły 51-70 %

- w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki i wady wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana. Potrzeby remontowe do wykonania od zaraz, co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

W oparciu o obowiązujący wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowym gminy na 2008- 2012 wykonano przewidziane prace remontowe.

2.3 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Włodowice w latach 2015-2019 .

a. lokale mieszkalne – tabela nr 10

Adres budynku	Stan wyjściowy		2015	2016	2017	2018	2019
	Liczba lokali pow. m ²	Stan. techn.	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²
Rudniki ul. Pomowska 6	1 21,60	średni	1 21,60	1 21,60	1 21,60	1 21,60	1 21,60
Rudniki ul. Pomowska 8	6 265,80	zły	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80
Rudniki ul. Kamienna 3	5 285,45	zły	5 285,45	-	-	-	-
Rudniki ul. Młyńska 1	9 382,00	zły	9 382,00	9 382,00	9 382,00	9 382,00	9 382,00
Rudniki ul. Młyńska 3	7 170,45	zły	7 170,45	7 170,45	7 170,45	7 170,45	7 170,45
Rudniki ul. Młyńska 5	2 97,43	Średni	2 97,43	1 52,40	-	-	-
Włodowice ul. Krakowska 13	2 118,50	Zadawalający	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50
Rzędkowice ul. Wiejska 2	4 209,00	Średni	4 209,00	4 209,00	4 209,00	4 209,00	4 209,00

b. lokale socjalne – tabela nr 11

Adres budynku	Stan wyjściowy		2015	2016	2017	2018	2019
	Liczba lokali pow. m ²	Stan. techn.	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²	liczba lokali pow. m ²
Rudniki ul. Młyńska 3	5 100,71	średni	5 100,71	5 100,71	5 100,71	5 100,71	5 100,71

3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MEDERNIZACJI WYNIKAJACY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez przeprowadzenie niezbędnych napraw i remontów budynków i lokali.

Niezbędne nakłady na remonty do wykonania w latach 2015- 2019 przedstawia tabela poniżej .

Tabela nr 12. Niezbędne nakłady remontowe w latach 2015-2019

Lp	Obiekt budowlany	Wyszczególnienie rodzaj prac	Kwota w zł
1.	Włodowice ul. Krakowska 13	1. naprawa okien w korytarzu i w dwóch lokalach mieszkalnych razem	1500,00 1500,00
2.	Rudniki ul. Pomowska 8	1. ocieplenie ścian elewacji , 2. izolacja pionowa fundamentów, 3. wymiana okien – 6 szt. i drzwi – 4 szt. 4. remont lokalu mieszkalnego nr 5 razem	Poz. 1-3 łącznie 50000,00 36000,00 86000,00
3.	Rudniki ul. Młyńska 1, 1a	1. remont lokalu mieszkalnego nr 9 razem	30000,00 30000,00
4.	Rudniki ul. Młyńska 3	1. ocieplenie elewacji i wymiana 2 szt. okien razem	25000,00 25000,00
5.	Rzędkowice ul. Wiejska 2	1. wymiana 6 szt. okien, 2. zabudowa licznika energii elektrycznej wraz z warunkami przyłączenia razem	8000,00 4000,00 12000,00

Proponowany harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2015-2019 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2015- 2019.

Lata	Wyszczególnienie zadania remontowego	Miejsce	Kwota w zł.
2015	1.ocieplenie ścian elewacji i wymiana 2szt okien, 2.naprawa okien w korytarzu i w dwóch lokalach mieszkalnych 3.wymiana 6 szt. okien 4.zabudowa licznika energii elektrycznej wraz warunkami przyłączenia razem 2015 r.	R-ki ul. Młyńska 3 Wł-ce ul. Krakowska 13 Rzędkowice ul. Wiejska 2	25000,00 1500,00 8000,00 4000,00 38500,00
2016	1.remont lokalu mieszkalnego nr 9 razem 2016 r.	Rudniki ul. Młyńska 1,1a	30000,00 30000,00
2017	2.remont lokalu mieszkalnego nr 5 Razem 2017 r.	Rudniki ul. Pomowska 8	36000,00 36000,00
2018	1.ocieplenie ścian elewacji, 2 izolacja pionowa ścian fundamentów, 3. wymiana okien -6 szt. i drzwi – 4 szt. Razem 2018 r.	Rudniki ul. Pomowska 8	Poz. 1-3 50000,00 50000,00

W 2019 roku nie planuje się prac remontowych.

4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2015-2019.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włodowice jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa,

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbyła się w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy we Włodowicach w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży udziału w gruncie.

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania tj. na możliwości wykupu mieszkań przez ich najemców.

Wysokość udzielonej bonifikaty nie powinna przekraczać 90 % ceny lokalu mieszkalnego.

Uwzględniając powyższe zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych wg kolejności :

Tabela nr 14. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015- 2019.

Lp	Miejscowość	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Rok sprzedaży
1.	Rudniki ul. Młyńska nr 5	1	45,03	2015
2.	Rudniki ul. Kamienna 3	5	285,45	2015
3.	Rudniki ul. Młyńska 5	1	52.40	2016
	Razem	7	382,88	x

W latach 2017, 2018 i 2019 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych .

5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami) określa zasady polityki czynszowej.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym .

Aktualny wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego obowiązujący od 01.10.2014 r. do 31.03.2015 r. wynosi 3658,00 zł za 1 m².

Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Włodowice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie powinna przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Włodowice.

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 bazowa czynszu wzrastała systematycznie 1 raz w roku o 2,5 %.

Tabela nr 15. Przewidywana stawka bazowa czynszu w latach 2015- 2019.

Rok	Przewidywana stawka czynszu	% wzrostu
2015	4,10	2,50
2016	4,20	2,50
2017	4,31	2,50
2018	4,41	2,50
2019	4,52	2,50

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

Tab. nr 16 Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

L.p.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie peryferyjnej	do 10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	\Lokale mieszkalne położone na parterze lub IV i wyższym piętrze	do 10%
III.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	
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%
IV.	Ogólny stan budynku	
7.	Lokale położone w budynku o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	do 10%

Tab. nr 17 Czynniki podwyższające wartość użytkowa lokalu

L.p.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie centralnej	do 10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na I i II piętrze	do 10%
III.	Ogólny stan budynku	
3.	Lokale położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane do 2000 roku	do 10%
4.	Budynki zadbane po przeprowadzonym remoncie i wysokim standardzie (C.O.)	do 10%

Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Włodowice :

- Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty trwałego zarządu, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania , w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej oraz opłaty publiczno – prawne.

6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁODOWICE W KOLEJNYCH LATACH .

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) w art. 185 zdefiniowała 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.

Aktualnie mieszkaniowym zasobem gminy Włodowice zarządza Komunalny Zakład Budżetowy we Włodowicach, Gimnazjum we Włodowicach oraz Urząd Gminy . Powierzchnia zarządzanych lokali mieszkalnych przez KZB we Włodowicach wynosi **1323,44 m²** . Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzanych przez Wójta za pośrednictwem Urzędu Gminy wynosi **209,00 m²**. Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzanych przez Gimnazjum we Włodowicach wynosi **118,50 m²**. W latach 2015 - 2019 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Włodowice .

7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015-2019.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- dotacja z budżetu gminy,
- odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności.

8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2015 –2019 .

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty Komunalnego Zakładu Budżetowego we Włodowicach w roku 2014. Dodatkowo uwzględniono koszty związane z okresową kontrolą stanu technicznego budynków .

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują :

1. podatek od nieruchomości,
2. koszty konserwacji i kontroli stanu technicznego budynków,
3. koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
4. koszty utrzymania czystości,
5. koszty trwałego zarządu,
6. koszty administracyjne i zarządzania.

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2015-2019 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników .

Wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą powiększane co rocznie o około 2,5 % .

Tabela nr 18. Prognozowane wpływy z czynszów w latach 2015 – 2019 .

Lp	Dotyczy budynku	Pow. lokali m.	2015 czynsz ogółem w zł	2016 czynsz ogółem w zł	2017 czynsz ogółem w zł	2018 czynsz ogółem w zł	2019 czynsz ogółem w zł
1.	Rzędkowice ul. Wiejska 2	209,00	8 630	11 585	11 890	12 165	12 465
2.	Włodowice ul. Krakowska 13	118,50	5 830	5 970	6 130	6 270	6 430
3.	Rudniki ul. Młyńska 3	170,45	6 710	6 710	6 880	7 050	7 225
		100,71	1 990	2 030	2 080	2 130	2 185
4.	Rudniki ul. Młyńska 1,1a	382,00	15 035	15 410	15 800	16 020	16 595
5.	Rudniki ul. Młyńska 5	97,43	3 835	3 430	X	X	X
6.	Rudniki ul. Pomowska 6	21,60	X	X	X	X	X
7.	Rudniki ul. Pomowska 8	265,80	10 720	10 990	11 260	11 550	11 830
8.	Rudniki ul. Kamienna 3	285,45	X	X	X	X	X
9.	Wpływy– KZB	1359.42	38 290	38 570	36 020	36 750	37 835
10.	Wpływy – UG.	209,00	8 630	11 585	11 980	12 165	12 465
11.	Wpływy- Gimnazjum Włodowice	118,50	5 830	5 970	6 130	6 270	6 430

Tabela nr 19. Prognozowana wysokość wpływów i wydatków w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice w latach 2015-2019.

Wyszczególnienie	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Wpływy ogółem :	127 750	81 125	54 040	55 185	56 730
Wpływy z czynszów KZB	38 290	38 570	36 020	36 750	37 835
Wpływy z czynszów UG	8 630	11 585	11 890	12 165	12 465
Wpływy z czynszów Gimnazjum Włodowice	5 830	5 970	6 130	6 270	6 430
Wpływy ze sprzedaży lokali m.	75 000	25 000	-	-	-
Wydatki ogółem :	99 300	85 000	91 400	107 300	59 100
Koszty bieżącej eksploatacji w tym :	60 800	55 000	55 400	57 300	59 100
-Koszty zarządzania	34 800	36 000	37 300	38 500	39 700
-koszty zarządzania nieruchomością wspólną	5 000	1 500	1 600	1 800	1 900

-Podatek od nieruchomości amortyzacja	8 000	7 000	6 000	6 500	7 000
-Koszty przeglądu technicznego, elektrycznego i kominiarskiego	7 000	5 000	5 000	5 000	5 000
-Koszty konserwacji bieżącej	6 000	5 500	5 500	5 500	5 500
Koszty remontów w zł wg planu	38 500	30 000	36 000	50 000	-
PODSUMOWANIE	28 450	- 3 875	- 37 360	- 52115	- 2 370

Nie przewiduje się w latach 2015-2019 modernizacji lokali i budynków. Z uwagi na przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w Rudnikach ul. Kamienna 3 istnieje konieczność poniesienia wydatków inwestycyjnych na wybudowanie 6 szt. komórek na opał dla najemców lokali mieszkalnych w Rudnikach ul. Pomowska 8, którzy korzystali dotychczas z piwnic w budynku przy ul. Kamienna 3. Przewidywane nakłady inwestycyjne na wybudowanie tych komórek będą wynosić wraz z projektem budowlanym **ok. 23.000,00 zł.**

9. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁODOWICE .

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy proponuje się co następuje:

1. Prowadzenie remontów budynków i lokali .
2. Planuje się, aby zwalniane lokale mieszkalne w Rudnikach ul. Młyńska 3 przeznaczyć na lokale socjalne.
3. Podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.
4. Obniżanie kosztów eksploatacji.

Z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych nie planuje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali. Niezbędne remonty lokali będą wykonywane tak , aby były jak najmniej uciążliwe dla najemców.

Planowaną sprzedaż lokali w latach 2015-2019 przedstawia tabela nr 14 niniejszego opracowania .

10. PODSUMOWANIE.

Przedstawiony program gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie strategii działania na lata 2015 –2019 .

Program ten zawiera ocenę aktualnego stanu prawnego , technicznego i finansowego gminnego zasobu mieszkaniowego . Ponadto program ten przedstawia dotychczasowy sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi i proponowane zmiany.

Planowany zakres prac remontowych wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych.

Uchwalony wieloletni programu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi powinien być realizowany przez Komunalny Zakład Budżetowy we Włodowicach i Gimnazjum we Włodowicach we współpracy z właścicielem gminnych zasobów mieszkaniowych .

Dlatego też należy opracowywać roczne raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Celem opracowania raportu będzie uzyskanie informacji o stopniu realizacji założeń wieloletniego programu.

Raport powinien wykazać efekty wdrożenia programu, umożliwić jego modyfikację pozwalającą na zaktualizowanie kierunków działania, potwierdzić lub wskazać celowość zmian przyjętych założeń .

Włodowice, grudzień 2014 r.