

Uchwała Nr
Rady Gminy Włodowice
z dnia

PROJEKT

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Włodowice na lata 2020- 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn.zm.)

Rada Gminy Włodowice
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Włodowice na lata 2020 – 2024 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr 23/IV/2015 Rady Gminy Włodowice z dnia 17 lutego 2015r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice na lata 2015- 2019.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

§ 4.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Stanisław Ibek

Elżbieta KURZAK
RADCA PRAWNY
Kt. 1071



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Wieloletni Program pomocny jest w prowadzeniu polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Włodowice.

13.01.2019
[Signature]

WOJT GMINY
[Signature]
Adam B. Szukier

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Włodowice
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WŁODOWICE
W LATACH 2020- 2024**

Spis treści

L.p.	Wyszczególnienie	Strona
	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice w latach 2020- 2024	
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 31.05.2019 r.	3
2.2	Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy	7
2.3	Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Włodowice w latach 2020-2024	10
3	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.	10
4.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024	11
5.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu	12
6.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Włodowice w kolejnych latach	14
7.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024	14
8.	Wysokość kosztów w latach 2020-2024	14
9.	Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	15
10.	Podsumowanie	16

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁODOWICE W LATACH 2020- 2024.

1. WPROWADZENIE.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234 z późn.zm.) 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 WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

2.1 Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 31.05.2019r.

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 31.05.2019 roku .

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

Ilość budynków	6
Ilość lokali mieszkalnych	34

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 : 97,43	1216,71 1216,71

Mieszkaniowy zasób gminny znajduje się w miejscowościach Włodowice, Rzędkowice oraz Rudniki. W chwili obecnej pozostaje on w zarządzie i administrowaniu Zakładu Usług Komunalnych we Włodowicach.

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
Pomowska 8	1930-1935	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego łamanego, ściany z cegły i kamienia, konstrukcja dachu drewniana, pokryta onduliną, Instalacja :W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.- 326,57 m ² .	6	265,80
Młyńska 1	1945-1948	Budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany, dach drewniany pokryty papą, schody betonowe, Instalacje : W-K , E, piece węglowe Pow. zabud.-1202 m ²	8	320,00
Młyńska 3	1945-1948	Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, ocieplony i otynkowany, fundament z cegły, ściany z cegły, strop drewniany dach drewniany pokryty papą , Instalacje : W-K , E, 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-K , E, piece węglowe Pow. zabud.-362 m ²	2	97,43 pozostałe 10 lokali wykupione
Ogółem			28	954,39

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
Krakowska 15 (przedszkole)	1985, remont 2017	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, ściany cegła i pustak, budynek ocieplony (termomodernizacja) okna PCV, dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą instalacje W-K, E,CO gazowe.	1	78,10
Ogółem			3	196,60

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/	3	163,15
Ogółem			3	163,15

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	3	196,60	-	-	3	-
Rzędkowice	3	163,15	-	-	3	-
Rudniki	28	954,39	11	14	3	-
Razem	34	1314,13	11	14	9	-

Lokale mieszkalne znajdujące się we Włodowicach i Rzędkowicach oraz w Rudnikach przy ul. Pomowskiej 8 oraz ul. 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 7. 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	3	3	3	3	X	X	3	X
Rzędkowice	3	3	3	3	X	X	X	X
Rudniki	28	28	-	16	12	28	X	X
RAZEM	34	34	6	22	12	28	3	X

Lokale mieszkalne we Włodowicach są ogrzewane z centralnego ogrzewania gazowego. Lokale mieszkalne w Rzędkowicach ogrzewane są z centralnego ogrzewania węglowego. Wszystkie lokale mieszkaniowego zasobu gminy są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną

2.2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2019 roku dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Budynki mieszkalne zostały wybudowane w latach 1930-1985 . 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 8. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

Miejscowość	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycie elementów	Objawy zużycia
Rzędkowice ul. Wiejska	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 15	Zadowolający 16%	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, mieszkanie po przeprowadzonym remoncie.
Włodowice ul.Krakowska 13	Zadowolający 20%	Lokale mieszkalne w dobrym stanie technicznym po przeprowadzonym remoncie, okna wymagają naprawy lub wymiany.
Rudniki ul.Pomowska 8	Zły 70%	Liczne zarysowania ścian z cegły i pęknięcia na ścianach szczytowych oraz zawilgocenia ścian szczytowych zostały zlikwidowane podczas wykonywania ocieplenia ścian i wykonanej izolacji poziomej i pionowej. Strop belkowy drewniany. Więźba dachowa po miejscowych naprawach murlat i płatwi w średnim stanie technicznym Pokrycie dachowe wymienione na nowe z onduliny, wykonane nowe orynnowanie dachu. W 2018 roku wykonano docieplenie elewacji i poprawiono estetykę - dojście do budynku, schody, opaski okapowe. Stolarka drzwiowa i okienna wymieniona. Wybudowano 6 szt komórek na opał.
Rudniki ul. Młyńska 1	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. 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 budynku w Rudnikach przy ul. Młyńskiej 5. W budynku tym utworzona została wspólnota mieszkaniowa. Gmina Włodowice bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej ma jeden głos

w podejmowaniu uchwał. Jako właściciel 2 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 właściwości 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 2015- 2019 wykonano przewidziane prace remontowe.

2.3 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Włodowice w latach 2020-2024 .

Tabela nr 9 Lokale mieszkalne

Adres budynku	Stan wyjściowy		2020	2021	2022	2023	2024
	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 8	6 265,80	zły	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80	6 265,80
Rudniki ul. Młyńska 1	8 320,00	zły	8 320,00	8 320,00	8 320,00	8 320,00	8 320,00
Rudniki ul. Młyńska 3	12 271,16	zły	12 271,16	12 271,16	12 271,16	12 271,16	12 271,16
Rudniki ul. Młyńska 5	2 97,43	Średni	2 97,43	1 52,40	-	-	-
Włodowice ul. Krakowska 13	2 118,50	Zadowalający	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50	2 118,50
Włodowice ul. Krakowska 15	1 78,10	zadowalający	1 78,10	1 78,10	1 78,10	1 78,10	1 78,10
Rzędkowice ul. Wiejska 2	3 163,15	Średni	3 163,15	3 163,15	3 163,15	3 163,15	3 163,15

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

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

Niezbędne szacunkowe nakłady na remonty do wykonania w latach 2020- 2024 przedstawia tabela poniżej .

Tabela nr 10. Niezbędne szacunkowe nakłady remontowe w latach 2020-2024

Lp	Obiekt budowlany	Wyszczególnienie rodzaj prac	Kwota w zł
1.	Włodowice ul. Krakowska 13	1. naprawa okien w korytarzu i w dwóch lokalach mieszkalnych	1 500,00
2.	Rudniki ul. Młyńska 1	1. remont korytarza w części piwnicznej – uzupełnienie tynków ścian, uzupełnienie betonów na posadzce, malowanie ścian, wymiana instalacji elektrycznej	23 000,00
3.	Rudniki ul. Młyńska 3	1. remont dwóch lokali – malowanie, naprawa podłóg	10 000,00
4.	Rudniki ul. Pomowska 8	1. Remont lokalu mieszkalnego nr 1.	25 000,00
4.	Rzędkowice ul. Wiejska 2	1. wymiana 6 szt. okien,	8 000,00

Proponowany harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2020- 2024 wg. szacunkowych wartości.

Lata	Wyszczególnienie zadania remontowego	Miejsce	Kwota w zł.
2020	1. remont korytarza w części piwnicznej – uzupełnienie tynków ścian, uzupełnienie betonów na posadzce, malowanie ścian, wymiana instalacji elektrycznej 2. remont lokalu mieszkalnego nr 1 razem 2020 r.	R-ki ul. Młyńska 1	23 000,00
		R-ki ul. Pomowska 8	25 000,00 48 000,00
2021	1. remont dwóch lokali – malowanie ścian, naprawa podłóg razem 2021 r.	Rudniki ul. Młyńska 1	10 000,00 10 000,00
2022	1. naprawa okien w korytarzu i w dwóch lokalach mieszkalnych 2. Wymiana 6 szt. okien Razem 2022 r.	Włodowice ul. Krakowska 13	1 500,00
		Rzędkowice ul. Wiejska 2	8 000,00 9 500,00

W pozostałych latach nie planuje się prac remontowych.

4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2020-2024.

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.

Uwzględniając powyższe zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych wg kolejności :

Tabela nr 12. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020- 2024.

Lp	Miejscowość	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Rok sprzedaży
1.	Rudniki ul. Młyńska nr 5	1	45,03	2020
2.	Rudniki ul. Młyńska 5	1	52.40	2021
	Razem	2	97,43	x

W pozostałych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych .

5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA LUB PODWYŻSZANIA CZYNSZU.

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

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 najem socjalny lokalu 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.

Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

Wysokość podwyżki czynszu nie może przekroczyć średnio rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego.

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

Tabela nr 13 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	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na parterze lub IV i wyższym piętrze	10%
III.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	
3.	Lokale bez C.O.	10%
4.	Lokale bez gazu	10%
5.	Lokale bez W.C.	10%
6.	Lokale bez łazienki	10%
IV.	Ogólny stan budynku	
7.	Lokale położone w budynku o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	10%

Tabela nr 14 Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

L.p.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie centralnej	10%
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na I i II piętrze	10%
III.	Ogólny stan budynku	
3.	Lokale położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane do 2000 roku	10%
4.	Budynki zadbane po przeprowadzonym remoncie i wysokim standardzie (C.O.)	20%

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.

W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy Włodowice sprawować będzie Zakład Usług Komunalnych we Włodowicach. Zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy obejmują:

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych, konserwacje i remonty,

Powierzchnia zarządzanych i administrowanych lokali mieszkalnych przez ZUK we Włodowicach wynosi **1 314,14 m²**.

7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2020-2024.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2024 będą:

- **dochody z najmu lokali**

8. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2020 –2024 .

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty Zakładu Usług Komunalnych we Włodowicach w roku 2018. 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 2020-2024 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników .

Wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą powiększane o średnio roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego.

Tabela nr 15. Prognozowana wysokość wpływów i kosztów w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Włodowice w latach 2020-2024.

Wyszczególnienie	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki ogółem :	82 200	43 300	41 800	33 300	59 100
Koszty bieżącej eksploatacji w tym :	34 200	33 300	32 300	33 300	38 800
-Koszty zarządzania	10 000	10 000	10 500	10 500	11 000
-koszty zarządzania nieruchomością wspólną	4 500	2 500	-	-	-
-Podatek od nieruchomości amortyzacja	13 900	14 500	15 000	15 500	16 000
-Koszty przeglądu technicznego, elektrycznego i kominarskiego	3 800	3 800	3 800	3 800	7 800
-Koszty konserwacji bieżącej	2 000	2 500	3 000	3 500	4 000
Koszty remontów w zł wg planu	48 000	10 000	9 500	-	-

Nie przewiduje się w latach 2020-2024 modernizacji lokali i budynków.

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. Podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.
3. 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 sprzedaży lokali w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 12 niniejszego opracowania .

10. PODSUMOWANIE.

Przedstawiony program gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie strategii działania na lata 2020 –2024 .

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 program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi powinien być realizowany przez Zakład Usług Komunalnych we Włodowicach.

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, czerwiec 2019 r.