

Rozdział I

Stan obecny oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2004 – 2009, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2004 – 2009, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się w tabeli nr 1.

Tabela Nr 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

rok	Wielkość zasobów		
	ilość mieszkań ogółem	ilość mieszkań czynszowych	ilość mieszkań socjalnych
2004	25	8	17
2005	29	8	21
2006	29	8	21
2007	33	8	25
2008	33	8	25
2009	38	8	30

§ 2

2. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2004 – 2009 przedstawia się w tabeli nr 2.

Prognoza stanu technicznego zasobu

Lp.	adres	rok budowy	stan techniczny budynku					
			2004	2005	2006	2007	2008	2009
	Hażlach							
1.	Główna 57	1978	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Karnowiec 16	1968	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Długa 25	1970	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
	Kończyce Wlk.							
4.	Ks. Olszaka 6a	1930	średni	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Zamkowa 33	2000	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Szkolna 5	1810	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Zamkowa 17		niezadaw.	niezadaw.	niezadaw.	dobry	dobry	dobry
	Pogwizdów							
8.	Północna 5a	2002	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Katowicka 5	1900	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Katowicka 34	1956	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Zamarski							
11.	Szkolna 1	1974	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

1. stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
2. stan zadowalający – średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych)
3. stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów itp.

§ 3

1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2004 – 2009.

§ 4

Analizę potrzeb remontowych przedstawia się w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2004 – 2009

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2004 - 2009

lp	adres	ilość mieszkań i lokali	pow. m2	potrzeby remontowe						szacunkowy koszt w zł
				remont dachu	wymiana inst. wewn.	stolaka	drenaż, izolacja	elewacja, docieplenie	wymiana inst.c.o	
	Hażlach									
1.	Główna 57	1	60,00							
2.	Karnowiec 16	1	37,10							
3.	Długa 25	1	47,20	X	X	X				70 000
	Kończyce Wlk.									
2.	Ks. Olszaka 6a	2	48,47					X		5 000
3.	Zamkowa 33	4	100,00			X				5 000
4.	Szkolna 5	2	125,96		X				X	50 000
5.	Zamkowa 17	4	101,44	X	X	X	X			330 000
	Pogwizdów									
6.	Północna 5a	7	149,60							
7.	Katowicka 5	1	33,52							
8.	Katowicka 34	1	45,50							
	Zamarski									
9.	Szkolna 1	1	45,50							
	ŁĄCZNIE	25	794,29							460 000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2004 – 2009.

§ 5

W latach 2004 – 2009 nie planuje się sprzedaży mieszkań.

Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej

§ 6

Wójt zarządzaniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących z skład mieszkaniowego zasobu gminy Hażlach, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 7

Wójt może podwyższyć czynsz najmu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo, po analizie skutków podwyżki czynszów.

§ 8

Wójt określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, jak również może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.

§ 9

Oplaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym Gminy powinny być porównywalne.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2004 – 2009

§ 10

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

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

§ 11

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004 - 2009.

§ 12

Przyjmuje się zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2004 – 2009 będą dochody własne Gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2004 – 2009

§ 13

Wysokość wydatków w latach 2004 – 2009 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przedstawia się w tabeli nr 4.

Tabela Nr 4

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2004 – 2009

zestawienie wpływów i wydatków w latach 2004 - 2009

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej w zł.	10 500	10 815	11 139	11 474	11 818	12 172	67 918
wpływy ze sprzedaży mieszkań w zł.							0
koszt planowanych remontów w zł.	35 000	100 000	100 000	60 000	100 000	65 000	460 000
koszty eksploatacji w zł.	14 310	14 739	15 181	15 637	16 106	16 589	92 563
nadwyżka - niedobór w zł.	-38 810	-103 924	-104 042	-64 163	-104 288	-69 417	-484 645

wpływy - rocznie wzrastają o 3%

koszty eksploatacji 1,5zł/m²/miesiąc i rocznie rosną o 3%

stawka bazowa czynszu 2,30

czynsz za lokale socjalne 0,70

Zestawienie wpływów i wydatków zaokrąglono do 100 zł.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 15

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 16

Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług związanych z eksploatacją mieszkania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Karol Czempel