

Projekt

z dnia 17 września 2012 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Hażlach:

u c h w a ł a:

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 3.

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

Załącznik
do Uchwały Nr/.../12
Rady Gminy Hażlach
z dnia2012r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach
na lata 2012 – 2016,**

Rozdział I Stan obecny oraz prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012 - 2016 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§1. Stan obecny posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1

Stan posiadanych zasobów mieszkaniowych w roku 2012

Tabela nr 1

Lp	Adres	Ilość lokali	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Powierzchnia w m ²
	Hażlach				
1.	Główna 57	1	1		60,00
	Kończyce W				
1.	Ks. Olszaka 6a	2		2	48,47
2.	Ks. Olszaka 8	2	2		97,75
3.	Zamkowa 33	4		4	100,00
4.	Zamkowa 17	4		4	101,44
	Pogwizdów				
1.	Północna 5a	7		7	149,60
2.	Katowicka 5	1	1		33,52
	Zamarski				
1.	Szkolna 1	2	2		93,81
	Łącznie	23	6	17	684,59

§2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego do 2016, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 2

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań socjalnych
2012	23	6	17
2013	23	6	17
2014	23	6	17
2015	23	6	17
2016	27	6	21

§3. W miarę potrzeb i możliwości finansowych przewiduje się pozyskać 4 lokale socjalne do 2016 roku.

§4. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela nr 3.

Prognoza stanu technicznego zasobu

Tabela nr 3

	adres	Rok budowy	stan techniczny budynku				
			2012	2013	2014	2015	2016
	Hażlach						
1.	Główna 57	1978	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Kończyce W						
1.	Ks.Olszaka 6a	1930	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Ks.Olszaka 8	1972	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Zamkowa 33	2000	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Zamkowa 17	XIX/XX wiek	niezadow.	niezadow.	niezadow.	niezadow.	niezadow.
	Pogwizdów						
1.	Północna 5a	2002	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Katowicka 5	1900	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Zamarski						
1.	Szkolna 1	1974	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

1. stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
2. stan zadowolający – średni – konserwacja stolarki okiennej, naprawa konserwacja pokrycia dachowego, naprawa, konserwacja rynien odwadniających, naprawa uszkodzonej elewacji zewnętrznej
3. stan niezadowolający (niezadow) – remont więźby dachowej, wymiana rynien odwadniających, znaczne zawilgocenie fundamentów, zły stan elewacji zewnętrznych, zły stan stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych.

§5. 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 dekapitalizacji budynku, jak również dokonywać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.

Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2012 - 2016.

§6. 1. W miarę możliwości finansowych planuje się wykonanie remontów i modernizacji budynków, w których znajdują się lokale, mające na celu utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym. Plan remontów zestawiony został w tabeli nr 4.
2. Wyszczególnione remonty obejmują prace, które zabezpieczą budynki przed dalszą degradacją.

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2012 – 2016

Rok 2012

Tabela nr 4

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt
1.	Kończyce Wielkie ul. Zamkowa 33	Wymiana stolarki	16. 000
		Razem:	16. 000

Rok 2013

Tabela nr 5

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt
1.	Kończyce Wielkie Ul. ks. Olszaka 6a	Remont dachu Drenaż, izolacja fundamentów	120.000
			120.000

Rok 2014

Tabela nr 6

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt
1.	Kończyce Wielkie ul. Zamkowa 17	Remont dachu Wymiana stolarki Drenaż, izolacja fundamentów	221.000
		Razem:	221.000

Rok 2015

Tabela nr 7

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt
1.	Kończyce Wielkie ul. Ks. Olszaka 6a ul. Zamkowa 17	Elewacja, docieplenie ścian Elewacja, docieplenie ścian	20.000 25.000
		Razem:	45.000

Rok 2016

Tabela nr 8

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt
1.	Pogwizdów ul. Północna 5a	Remont dachu	60.000
		Razem:	60.000

Rozdział III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

§7. W latach 2012 – 2016 nie planuje się sprzedaży mieszkań.

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8. Ustala się stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach jeden raz w roku.

§9. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

§10.1. W czynnikach obniżających uwzględniane są oprócz określonych w ustawie, czynniki wynikające z punktowej kwalifikacji obiektów.

2. Z uwagi na ustawowe określenie górnego poziomu nie stosuje się czynników zwiększających czynsz.

§11. Od stawki bazowej stosuje się czynniki zmniejszające czynsz - wyliczone w oparciu o punktowy sposób kwalifikacji lokalu, określone na podstawie:

- 1) podział lokali na klasy
- 2) podział na strefy
- 3) punktowa kwalifikacja lokalu wg. skali ważności

§12. 1. Ustala się podział lokali na klasy:

- 1) I klasa - lokal komfortowy (w tym 3 grupy lokali mieszkalnych)
- 2) II klasa – lokal z niepełnym komfortem (w tym 4 grupy lokali mieszkalnych)
- 3) III klasa – lokal pozaklasowy (substandart) (w tym 2 grupy lokali mieszkalnych)

2. Suma uzyskanych punktów za dany lokal będzie podstawą do zakwalifikowania lokalu do danej klasy i wyliczenia stawki czynszu zgodnie z tabelą nr 9

Tabela stawek czynszowych

Tabela nr 9

Klasa lokalu			Przedział punktów	Strefa		
Oznaczenie	Nazwa	Grupa	Ilość punktów	A - centralna	B – peryf. 1	C – peryf. 2
I	komfort	1	41-42	1, 30	1, 20	1, 10
		2	36-40	1, 25	1, 15	1, 05
		3	31-35	1, 20	1, 10	1, 00
II	niepełny komfort	4	26-30	1, 15	1, 05	0, 95
		5	21-25	1, 10	1, 00	0, 90
		6	11-20	1, 05	0, 95	0, 85
		7	0-10	1, 00	0, 90	0, 80
III	substandart pozaklasowy	8	(-) 15-1	0, 95	0, 85	0, 75
		9	(-)30-(-)15	0, 90	0, 80	0, 70

3. Ustala się podział lokali na strefy:

- A – strefa centralna (obejmuje Pogwizdów)
- B – strefa peryferyjna I (obejmuje Hażlach, Kończyce Wielkie, Brzezówkę)
- C – strefa peryferyjna II (obejmuje Rudnik)

4. Miarą wartości użytkowej lokalu jest ilość punktów wyliczona wg tabeli punktowej kwalifikacji lokalu Tabela nr 10, przy zastosowaniu skali ważności innych walorów użytkowych:

- a) bardzo ważny – 3 punkty
- b) ważny – 2 punkty
- c) mniej ważny – 1 punkt

Tabela punktowej kwalifikacji lokalu

Parametry komfortu i dyskomfortu

Tabela nr 10

Parametry komfortu		Punkty	
		Dodatnie	Ujemne
1.	Rozkładowy układ pomieszczeń	3	
2.	Ogrzewanie centralne lub elektryczne	6	
3.	Wyłączna używalność łazienki	3	
4.	Wyłączna używalność kuchni	3	
5.	Wyłączna używalność ubikacji w granicach mieszkania	3	
6.	Bieżąca zimna woda w mieszkaniu	3	
7.	Ciepła woda z sieci, piecyka gazowego lub ogrzewacza elektrycznego	3	
8.	Kuchnia gazowa lub elektryczna do gotowania posiłków	2	
9.	Przynależność (piwnice, schowek)	3	
10.	Mieszkanie nasłonecznione	3	
11.	Mieszkanie dostępne z klatki schodowej nie z korytarza	2	
12.	Balkon, logia lub taras	2	
13.	Podłogi z parkietu	1	
14.	Zieleń, elementy „małej architektury” przed budynkiem wymagającej pielęgnacji	2	
15.	Mieszkanie w budynku frontowym na dogodnej kondygnacji, dotyczy I piętra, II piętra, III piętra, także parteru w strefie B	3	
16.	Wysokość pomieszczeń w granicach 240-350 cm	3	

Parametry obniżonego komfortu		Punkty	
		Dodatnie	Ujemne
1.	Ogrzewanie piecowe	1	
2.	Ogrzewanie etażowe	3	
3.	Łazienka z ciepłą wodą „z kolumnienki”	2	
4.	Amfiladowy układ pomieszczeń	2	
5.	Okna w pokojach od strony północnej	2	
6.	Wspólny przedpokój	1	
7.	Mieszkanie w oficynie	2	
8.	Mieszkanie na parterze przy ruchliwej ulicy	1	
9.	Korytarzowy układ pomieszczeń w budynku	1	
10.	Węglowa kuchnia do przygotowania posiłków	1	
11.	Wysokość pomieszczeń w granicach 240-350 cm	1	

Parametry negatywne substandartu		Punkty	
		Dodatnie	Ujemne
1.	Zagrzybenie(potwierdzone stosownym orzeczeniem)		3
2.	Zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
3.	Powtarzające się nacieki – nie z winy najemcy		1
4.	Poziom podłogi parteru niższy niż 30 cm nad parterem		1
5.	Suterena(do 90 cm poniżej terenu)		3
6.	Brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach z przyborami gazowymi		3
7.	Brak wariantów do wymiany powietrza. Dotyczy tzw. „pojedynek” zamieszkałych przez kilka osób, oraz obszarów silnie skażonych spalinami		2
8.	Niewystarczające oświetlenie naturalne. Dotyczy: ślepych kuchni oraz pokoi, w których powierzchnia okien jest mniejsza niż 1/8, powierzchnia podłogi jest mniejsza niż 1/8		2
9.	Brak stałego źródła ciepła		3
10.	Niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych(niedogrzenie zimą, przegrzanie latem)		3
11.	Brak przedsionka izolacyjnego (przedpokój, wiatrołap)		2
12.	Mniej niż 5m ² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę		3
13.	Wyeksploatowane nie z winy najemcy: - stolarka okienna - podłogi i posadzki - instalacje elektryczne i wod-kan		1
14.	Wspólna łazienka		3
15.	Wspólna ubikacja		2
16.	Ubikacja na zewnątrz budynku		2
17.	Brak używalności łazienki		3
18.	Wspólna kuchnia		2
19.	Brak przynależności (piwnica, schowek gospodarczy)		2
20.	Sąsiedztwo windy (zsyłu śmieciowego)		1

Suma punktów (+) (-)

Wynikowa ilość punktów

§13. Opłaty 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 2012 – 2016

§14. 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. dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy na inne cele związane z wykonywaniem zadań własnych Gminy.

§15. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016.

§16. Przyjmuje się zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 będą dochody własne Gminy.

Rozdział VII Wysokość wydatków w latach 2012 – 2016 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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§17. Wysokość wydatków Gminy w latach 2012 – 2016 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 tabela nr 11.

Zestawienie wydatków w latach 2012 – 2016

Tabela nr 11

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Wydatki inwestycyjne	Razem
2012	17. 000	16.000	-	-	-	33. 000
2013	17. 510	120.000	-	-	-	137.510
2014	18.035	221.000	-	-	-	239.035
2015	18. 576	45.000	-	-	-	63.576
2016	19. 133	60.000	-	-	-	79.133

Aktualnie Gmina nie jest właścicielem nieruchomości wspólnie z innymi osobami, zatem nie planuje się dokonywania wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. Nie przewiduje się także wydatków inwestycyjnych oraz na modernizację lokalów.

Rozdział VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, z planowaną sprzedażą.

§18. Ustalono potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu ich wykonywania. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

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

§20. Należy kontynuować działania zmierzające do zawierania przez najemców bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług związanych z jego eksploatacją.