



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 października 2015 r.

Poz. 5364

UCHWAŁA NR XI/86/15 RADY GMINY KOCHANOWICE

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniej Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kochanowice na lata 2016 - 2020"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 42 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

Rada Gminy Kochanowice uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjąć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kochanowice na lata 2016 – 2020” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

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

Przewodniczącą Rady Gminy Kochanowice

Krzysztof Pawelczyk

Załącznik do uchwały Nr XI/86/15

Rady Gminy Kochanowice

z dnia 28 października 2015 r.



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KOCHANOWICE
NA LATA 2016 - 2020**

PAŹDZIERNIK 2015 R.

Spis treści

Wstęp – uzasadnienie tworzenia programu	3
1. Mieszkaniowy zasób gminy kochanowice - diagnoza stanu obecnego.....	4
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy kochanowice.....	6
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.....	7
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	9
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	10
6. 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.....	11
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	12
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach (w zł)	12
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	13

Wstęp – uzasadnienie tworzenia programu

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kochanowice został opracowany na lata 2016 – 2020. Podstawę opracowania programu stanowi art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2014 r., poz.150 z późn. zm.) Program ten jest realizacją celu strategicznego Gminy Kochanowice, jakim jest zapewnienie dobrych warunków dla zaspokajania potrzeb życiowych przez mieszkańców gminy.

Jednym z zadań własnych gminy jako jednostki samorządu terytorialnego jest zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej, między innymi w zakresie mieszkalnictwa. Niniejszy *Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem* stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

U podstaw potrzeby tworzenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy leży wymóg zawarty w aktach prawnych regulujących gospodarkę tym zasobem. Rokiem bazowym dla wszelkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2014 i 2015.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Kochanowice - diagnoza stanu obecnego

Mieszkaniowy zasób Gminy Kochanowice tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynku będącym współwłasnością gminy i osób fizycznych. Na terenie gminy nie występuje budownictwo zakładowe i spółdzielcze, zaś inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

Nieruchomości tworzące gminny zasób mieszkaniowy w postaci budynków mieszkalnych to najczęściej budynki w średnim lub złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury.

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. w m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	5	336,50	14
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	1	54,20	3
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	11	275,50	21
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	1	57,00	2
5.	Jawornica ul. Wiejska 3	2	96,00	2
6.	Droniowice ul. Szkolna 4	2	127,72	5
7.	Lubecko ul. Lipska 21	4	244,56	12
8.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	6	358,07	16
9.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	1	35,80	4
	Razem	33	1585,35	79

Tabela 1. Zbiorny wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi w zasobie Gminy Kochanowice (stan na dzień 30.09.2015 r.)

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. W m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	3	42,90	4
2.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	1	35,80	4
	Razem	4	78,70	8

Tabela 2. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice (stan na dzień 30.09.2015 r.)

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. w m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Lubecko ul. Lipska 21	4	244,56	12
	Razem	4	244,56	12

Tabela 3. Wykaz lokali mieszkalnych w obiektach placówek oświatowych i w ich zarządzie (stan na dzień 30.09.2015 r.)

Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych:

L.p.	Lokalizacja	Wyposażenie lokali mieszkalnych					
		instalacja c.o.	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	łazienka	WC	WC wspólne	ogrzewanie piecowe
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
5.	Jawornica ul. Wiejska 3	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
6.	Droniowice ul. Szkolna 4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
7.	Lubeko ul. Lipska 21	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
8.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
9.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK

Tabela 4. Wyposażenie lokali mieszkalnych zasobu Gminy Kochanowice (stan na 30.09.2015 r.)

Z powyższego zestawienia wynika, że z ogólnej liczby 33 lokali mieszkalnych tylko niewielka część to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne, tj. WC, łazienkę, centralne ogrzewanie. Szczególnie dużym problemem jest znaczna liczba lokali z ogrzewaniem piecowym (aż 50 %). Do 2019 roku planuje się przebudowę pieców kaflowych w połowie wyposażonych w nie lokali.

Wśród planowanych remontów do najbardziej kosztownych należą remonty elewacji oraz remonty dachów. Największa liczba lokali, prócz ww. przebudową pieców, zostanie objęta także wymianą stolarki okiennej. Sprzyjać to będzie racjonalizacji kosztów eksploatacji budynków i zmniejszeniu ich energochłonności.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kochanowice

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2015	33	4
2016	29	4
2017	27	4
2018	25	4
2019	23	4
2020	23	4

Tabela 5. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Kochanowice w poszczególnych latach.

W latach 2016-2020 zasób mieszkaniowy gminy ulegnie zmniejszeniu w związku ze planowaną sprzedażą 10 mieszkań. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych. Możliwości finansowe Gminy i brak należytej pomocy Państwa nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych. Natomiast w miarę możliwości Gmina Kochanowice będzie powiększać swój zasób mieszkaniowy o lokale pozyskiwane m in. od Agencji Nieruchomości Rolnych czy innych instytucji w wyniku nieodpłatnego przekazanie lub przetargu. Planuje się także w miarę możliwości finansowych przystosować na potrzeby mieszkaniowe posiadane zaplecze budynków w Kochcicach przy ul. Ogrodowej (Rządcówka). Tak jak w poprzednich latach, Gmina będzie tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Lokalizacja	Rok					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
5.	Jawornica ul. Wiejska 3	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
6.	Droniowice ul. Szkolna 4	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
7.	Lubecko ul. Lipska 21	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
8.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	stan niezadawalający	stan niezadawalający	stan niezadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający
9.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	stan niezadawalający	stan niezadawalający	stan niezadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kochanowice

Objaśnienie do tabeli:

stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;

stan zadawalający – średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić bądź wymienić (np. wymiana okna, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);

stan niezadawalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu itp.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Priorytetem w zakresie poprawy stanu technicznego budynków do 2020 roku będą działania remontowe skierowane na poprawę stanu technicznego budynków i w rezultacie zmniejszenie kosztów bieżących utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

- elementy konstrukcji budynku nie wykazujące objawów zagrożenia (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe itp.),
- szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
- sprawna instalacja odgromowa, badana kontrolnie co 3 lata,
- sprawne, szczelne, i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne badania raz w roku,
- sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana max. co 10 lat,
- pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 5 lat,
- zadbane elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku, chodnik na terenie posesji.

Zakładany standard lokalu:

- indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody,
- sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła nie zanieczyszczające środowiska,
- szczelne instalacje,
- sprawne instalacje elektryczne,
- sprawne i nie przeciekające instalacje centralnego ogrzewania, piony wodne i kanalizacyjne,
- sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- okna szklone co najmniej szyba podwójną, wyremontowane parapety i podokienniki

W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30m (ewentualnie 2 min. dojścia) od drzwi wejściowych do lokalu,
- ustęp indywidualny bądź zbiorowy,
- pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza – kratka wentylacyjna, w lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni.

Gmina w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard administrowanych obiektów.

W latach 2016-2020 szczególną uwagę planuje się przyłożyć do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi, tj. elementy budynku niespełniające coraz bardziej rygorystycznych norm cieplnych. Osiągnię się to poprzez:

- ocieplenie stropodachów,
- ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i potrzeb cieplnych poszczególnych budynków,
- zmodernizowanie instalacji centralnego ogrzewania, zamontowanie grzejnikowych zaworów termostatycznych,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą mieć decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych planuje się montaż wodomierzy indywidualnych w lokalach gminnych.

Finansowanie remontów i działań modernizacyjnych jest pokrywane z opłat czynszowych, wpływów z wynajmu lokali użytkowych, sprzedaży mieszkań komunalnych oraz dotacji z budżetu gminy. W miarę sprzedawania lokali rosnąć także będzie pula środków na remonty budynków pozostałych w mieszkaniowym zasobie gminy.

Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

L.p.	Lokalizacja	ZAPOTRZEBOWANIE REMONTOWE								
		Dach	Obróbki blacharskie	Kominy	Elewacje	Okna drzwi	Klatki Schodowe	Piwnice	Kanalizacja sanitarna	Instalacja odgromowa
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK
5.	Jawornica ul. Wiejska 3	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
6.	Droniowice ul. Szkolna 4	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
7.	Lubecko ul. Lipska 21	TAK	NIE	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
8.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	NIE	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
9.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE

Tabela 7. Zapotrzebowanie remontowe budynków mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Kochanowice (stan na 30.09.2015 r.)

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina Kochanowice nie posiada większości, a tym samym wpływu na działania wspólnoty, oraz zlokalizowanych w budynkach wymagających znacznych nakładów remontowych.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Rok	Adres budynku komunalnego	Planowana sprzedaż lokali
2015	Jawornica ul. Wiejska 3 – 2 mieszkania; Droniowice ul. Szkolna 4 – 2 mieszkania.	4
2016		2
2017	Kochcice ul. Ogrodowa 22	2
2018		2
2019	-	-
2020	-	-

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 -2020

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Obecnie wartość ta nie może przekroczyć 104,31 zł/m²/rok, a wynosi 41,64 zł/m² /rok dla lokalu, który jest wyposażony w gaz, CO, wodę i kanalizację.¹

3) Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kochanowice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Kochanowice w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Czynnikami obniżającymi o 10 % są:

- brak instalacji centralnego ogrzewania,
- brak łazienki,
- brak instalacji wodnej.

Czynnikami podwyższającymi o 10 % są:

- położenie budynku,
- ogólny stan techniczny budynku.

Obniżenie lub podwyższenie podstawowej stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4) W latach 2016-2020 postanawia się o stałym corocznym wzroście stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego o 5%. Wskaźnik wzrostu stawki czynszu nie może być większy niż wysokość 1,5 % wartości odtworzonej lokalu (nie może przekroczyć 4,35 zł za m²). Obecna stawka maksymalna wynosi 3,47 zł za m² (gdy mieszkanie wyposażone jest w gaz, CO, wodę i kanalizację).

Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania. Najemcy lokali prócz czynszu są ponadto zobowiązani do pokrywania zobowiązań związanych z dostawą do lokalu energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz z tytułu odbioru nieczystości ciekłych, w wypadku gdy nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą tych usług.

Czynsz i opłaty za pozostałe świadczenia płatne jest do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez Urząd Gminy.

Zasady polityki aktualnie zdeterminowane są zapisami art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

¹ Obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dn. 24 września 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla woj. Śląskiego i miasta Katowice na czwarty kwartał 2015 r. i pierwszy kwartał 2016 r.

Kodeksu cywilnego. Określenie projekcji możliwości i wzrostu czynszu w budynkach mieszkalnych w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela.

Proponowane zmiany stawki czynszu w latach 2016–2020:

Rok	Data zmiany	Stawka czynszu zł / m ²
Stan na 01.01.2015 r.	1.01.2015	3,47
2016 r.	1.03.2016	3,65
2017 r.	1.01.2017	3,84
2018 r.	1.01.2018	4,04
2019 r.	1.01.2019	4,25
2020 r.	1.01.2020	4,47

Tabela 9. Prognozowana wysokość stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020

Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowanie mieszkania. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina Kochanowice będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Nadal więc utrzymywać się będzie niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych. Sugerowane jest, by w miarę możliwości prawnych (sztywne zasady ustalone przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego) podnosić stawkę czynszową.

Wzrost czynszów spowoduje, że Gmina przestanie dotować gospodarstwa domowe, które nie wymagają wsparcia, a zwolnione w ten sposób środki mogą być wykorzystane do pokrycia kosztów napraw i remontów. Czynsze za lokale mieszkalne są stosunkowo niskie. Najczęściej i najmocniej artykułowanym argumentem, by je podnosić tylko nieznacznie, jest fakt, że w zasobach komunalnych mieszka dużo ludzi biednych. To oczywiście prawda, ale wiadomo też, że tych którzy mogą normalnie płacić za swoje mieszkanie jest więcej. Dlatego właśnie brak długofalowego programu podwyżek czynszu w stopniu dozwolonym przepisami prawa oznaczałoby zupełnie niepotrzebne subsydiowanie kosztów mieszkania dla grupy ludzi nieźle czy nawet dobrze sytuowanych. Środki te warto zaoszczędzić i przeznaczyć na inne cele.

6. 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

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy właściwej komórki Urzędu Gminy. Mieszkaniami przekazanymi wraz z zapleczem budynków szkolnych w trwałą zarząd zarządzają dyrektorzy szkół w oparciu o zapisy niniejszego Programu. Prowadzą oni dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- 3) dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana także w formie dotacji z budżetu gminy i państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

W celu racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy należy rozważyć wprowadzenie, o ile to możliwe, zasady głównego finansowania wydatków bieżących w każdym z budynków z wpłat czynszowych dokonywanych przez jego mieszkańców. Powinno to doprowadzić do zwiększenia przejrzystości finansowania wydatków bieżących oraz zwiększenia świadomości jego mieszkańców co do współodpowiedzialności za stan budynku, w którym mieszkają.

Szczegółowo wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach (w zł)

Koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania budynków określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty przez Gminę Kochanowice w roku 2014 i 2015. 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,

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2015-2020 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników .

Wyszczególnienie		Media	Eksploatacja	Remonty	Inwestycje	Ogółem
Prognozowane wydatki w poszczególnych latach (w zł)	Rok 2015	47 790,00	74 560,00	69 800,00	40 000,00	232 150,00
	Rok 2016	50 040,00	76 800,00	73 300,00	20 000,00	220 140,00
	Rok 2017	52 560,00	79 040,00	76 900,00	50 000,00	258 500,00
	Rok 2018	55 170,00	81 360,00	80 700,00	10 000,00	227 230,00
	Rok 2019	57 960,00	83 760,00	84 600,00	40 000,00	266 320,00
	Rok 2020	60 840,00	86 240,00	88 800,00	20 000,00	255 880,00
	OGÓLEM	324 360,00	481 760,00	474 100,00	180 000,00	1 460 220,00
STRUKTURA OGÓLEM		22 %	33 %	32 %	13 %	100 %

Tabela 10. Prognozowane wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Kochanowice w latach 2015-2020, źródło: Referat Finansowy Urzędu Gminy Kochanowice

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostęp do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Planuje się w roku 2016 uchwalić znowelizowane zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dla ujednoczenia warunków i zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

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

b) planowana sprzedaż lokali:

W celu zapewnienia stałych dochodów przeznaczanych na poprawę stanu zasobów mieszkaniowych nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych będących w zasobie komunalnym gminy. Jest to w głównej mierze spowodowane łatwiejszym administrowaniem tym zasobem i kształtowaniem czynszów na poziomie rynkowym. Zatrzymanie lokali użytkowych powinno służyć minimalizowaniu skutków ubytków w dochodach, jakie będą następowały w wyniku sprzedaży mieszkań komunalnych. Przewidywany jest jednak wzrost wpływów z czynszów za lokale mieszkalne w całym okresie 2016-2020, związany przede wszystkim z podnoszeniem stawki czynszu oraz remontami podwyższającymi standard lokali a tym samym czynsz za te lokale.