



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 maja 2016 r.

Poz. 2777

UCHWAŁA NR XV/122/2016 RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ

z dnia 10 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goczałkowice-Zdrój, na lata 2016-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz 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 2014r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goczałkowice-Zdrój na lata 2016-2021, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój

Piotr Jacek

Załącznik do Uchwały Nr XV/122/2016
Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój
z dnia 10 maja 2016 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goczałkowice-Zdrój
na lata 2016-2021**

Zawartość:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. 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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Analizę stanu faktycznego mieszkaniowego zasobu gminy, na dzień 01.01.2016r., przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia (m ²)
1.	ul. Szkolna nr 70	70/1	40,50
		70/2	55,56
		70/3	55,89
		70/4	50,90
		70/5	47,98
		70/6	58,86
		70/7	58,80
		70/8	43,32
		razem: 8	razem: 411,81
2.	ul. Powstańców Śląskich nr 43	43/1	44,70
		43/2	44,70
		43/3	44,70
		43/4	44,70

		razem: 4	razem: 178,80
3.	ul. Polna nr 1 C	1	64,51
4.	RAZEM	13	655,12

Jak wynika z powyższej tabeli aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzą 3 budynki komunalne, w tym 13 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 655,12 m².

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz wyposażenie przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Lp.	Adres Budynku	Stan Techniczny	Wyposażenie
1.	ul. Szkolna 70	Budynek dwukondygnacyjny, 8-mieszkaniowy, o konstrukcji tradycyjnej, częściowo podpiwniczony, ze strychem. Wiek budynku ponad stuletni. Stan techniczny budynku – zadowalający.	Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, gazowa. Mieszkania ogrzewane indywidualnie za pomocą kotłów kaflowych, węglowych, gazowych.
2.	ul. Powstańców Śl. 43	Budynek jednokondygnacyjny, o konstrukcji szkieletowej drewnianej, 4 – mieszkaniowy bez strychu i piwnic. Wiek budynku 17 lat. Stan techniczny budynku – dobry.	Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna. Mieszkania ogrzewane indywidualnie za pomocą listew grzejnych – elektrycznych.
3.	ul. Polna 1 C	Budynek jednokondygnacyjny, o konstrukcji drewnianej bez piwnic i strychu. Budynek jednorodzinny. Wiek 17 lat. Stan techniczny budynku - dobry.	Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna. Ogrzewanie indywidualne.

W okresie obowiązywania programu prognozuje się utrzymanie stanu technicznego na poziomie dotychczasowym.

Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
		[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]
1.	Lokale socjalne	0	2	2	2	2	2
2.	Pozostałe lokale mieszkalne (komunalne)	13	13	13	13	13	13
3.	Razem	13	15	15	15	15	15

Prognozowane, w tabeli nr 3, wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem na powyższe wpływają trudne do przewidzenia zmiany, mogące wystąpić w okresie realizacji programu jak na przykład: sprzedaż lokali mieszkalnych, adaptację pomieszczeń na lokale mieszkalne czy budowa nowego budynku z lokalami socjalnymi.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy do 2021r., można oszacować na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych, na przestrzeni ostatnich lat. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają również ustawowe obowiązki gminy zobowiązujące do tworzenia

i powiększania mieszkaniowego zasobu gminy. Aktualnie na liście osób oczekujących na przydział lokalu znajduje się 25 osób.

Zasadniczym problemem jest jednak brak lokali socjalnych, niezbędnych do płynnego dostarczenia takich mieszkań osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych.

Plan remontów i modernizacji.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeba remontów bieżących oraz modernizacji. Administracja Zasobów Komunalnych, wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r., Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.), przeprowadza okresowe kontrole, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów, sprawności instalacji, przewodów kominowych oraz wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku oraz jego otoczenia.

Planując zakres remontów i modernizacji, korzysta się również z uwag zgłaszanych przez lokatorów. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz utrzymanie w stanie niepogorszonym, mieszkaniowego zasobu gminy, gwarantującym, co najmniej:

1. stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
2. elewację budynku bez ubytków,
3. kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie, elementy odwodnienia dachów, pokrycia dachowe, kominy,
4. sprawne instalacje odgromowe,
5. sprawne instalacje elektryczne,
6. sprawne instalacje gazowe,
7. sprawne instalacje kanalizacyjne i wodociągowe.
8. sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
9. estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
10. sprawną stolarkę okienną i drzwiową,

Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3a.

Adres Budynku	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
ul. Szkolna nr 70	Wykonanie izolacji poziomej ścian metodą podcinania mechanicznego. Remont kominów ponad dachem.	Malowanie klatki schodowej wraz z uzupełnieniem ubytków w ścianach. Docieplenie podłóg parteru. Naprawa tynków na ścianach zewnętrznych. Adaptacja poddasza na lokale socjalne.	Położenie płytek gresowych na schodach wejściowych do budynku. Remont balustrady na schodach wewnętrznych.	Remont lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.
ul. Powstańców Śl. nr 43	Uzupełnienie ubytków i naprawa tynków zewnętrznych ścian fundamentowych.	Konserwacja i uszczelnienie zadaszania nad drzwiami wejściowymi	Konserwacja z wymianą podbitki dachowej i desek czołowych pod okapem dachu.	Remont lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.
ul. Polna nr 1 C	Wykonanie wentylacji grawitacyjnej na poddaszu budynku.	Wykonanie podestu z kostki brukowej betonowej przy wyjściu na taras.	Docieplenie poddasza z paraizolacją.	Remont lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.	Bieżące potrzeby remontowe, konserwacje i usuwanie awarii.

Tabela nr 3a

Tabela nr 3a zawiera ogólny plan remontów i modernizacji, które można było przewidzieć na dzień 01.01.2016r. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu remontów i modernizacji, na lata 2016 – 2021, będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok. W wyjątkowych sytuacjach np: gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi bądź zagrożenie mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych, w okresie obowiązywania programu tj. w latach 2016 – 2021 z gminnego zasobu nieruchomości uzależniona jest od zgłoszonych przez najemców wniosków. Na dzień 01.01.2016r., nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy, w latach 2016 – 2021, powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z tytułu czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącej eksploatacji budynków, ale również zapewniały częściowe pozyskanie środków na remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego. Polityka czynszowa gminy powinna również spowodować dopasowanie gospodarstw domowych, do zajmowanych lokali mieszkalnych. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, zgodnie z tabelą nr 4. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala, w drodze zarządzenia, Wójt Gminy, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.).

Tabela nr 4

Stan wyposażenia mieszkań	Współczynnik	Strefa w gminie		Usytuowanie budynku		Stan techniczny		Wysokość lokalu poniżej 2.20 m
		centralna	peryferyjna	korzystne (1)	niekorzystne (2)	ponadprzeciętny (3)	poniżej przeciętny (4)	
1. Wszystkie urządzenia - mieszkanie o współczesnym standardzie (z C. O.).	1.0	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
2. Wszystkie urządzenia bez (C. O.).	0.90	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
3. Wszystkie urządzenia bez (C.O.) i gazu.	0.86	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
4. Tylko z łazienką i wc	0.67	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
5. Tylko z łazienką lub z wc	0.51	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
6. Tylko z wod. – kan.	0.42	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
7. Bez wod. – kan.	0.36	1.1	0.9	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9

(1) Korzystne usytuowanie budynku np.: spokojna ulica, zieleń, blisko do komunikacji publicznej.

(2) Niekorzystne usytuowanie budynku np.: ruchliwa ulica, brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji publicznej.

(3) Budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym, wyremontowane.

(4) Budynki o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowane.

W przypadku przeciętnego stanu technicznego budynku współczynnik wynosi: 1.0.

Stawka bazowa czynszu ulega zwiększeniu lub pomniejszeniu przez pomnożenie stawki bazowej czynszu, współczynnikami podanymi w tabeli.

Na przykład: mieszkanie usytuowane w strefie centralnej, przy spokojnej ulicy i o niskim stanie technicznym z wszystkimi instalacjami za wyjątkiem (C.O.): $X \text{ m}^2 \times 0.90 \times 1.1 \times 1.1 \times 0.9 =$ (gdzie X - powierzchnia użytkowa mieszkania).

Współczynnik wysokości przysługuje tylko do powierzchni pomieszczeń odpowiadających temu kryterium.

Strefa centralna obejmuje obszar zamknięty ulicami: Borowinowa, Wiosenna, Uzdrowska (na odcinku od Wiosennej do Parkowej), Parkowa, Krzyżanowskiego, Szkolna oraz ul. Lipowa.

Warunki obniżenia czynszu.

Warunkiem obniżenia czynszu, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.), jest osiągnięcie w gminie stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego, w drodze obwieszczenia, przez Wojewodę Śląskiego. Przy spełnieniu powyższego warunku, wynajmujący może obniżyć czynsz najmu lokalu mieszkalnego, w tym lokalu socjalnego, wg następujących zasad:

obniżka wynosi 10%, w stosunku do obowiązującej stawki czynszowej, przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w Uchwale nr X/65/07 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 03.07.2007r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goczałkowice-Zdrój.

5. 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.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Goczałkowice-Zdrój, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną gminy – Administrację Zasobów Komunalnych w Goczałkowicach-Zdroju, na mocy statutu przyjętego uchwałą nr XLIV/313/2010 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 26.10.2010r.

Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy, przez Administrację Zasobów Komunalnych, polega w szczególności na:

- 1) wykonywaniu czynności wynajmującego takich jak zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu i pobieraniu czynszu z tytułu najmu lokali,
- 3) kontrolowaniu terminowości wpłat, naliczaniu odsetek za zwłokę,
- 4) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów,
- 5) dokonywaniu przeglądu zasobu mieszkaniowego wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r., Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz typowaniu do remontów,
- 6) prowadzeniu spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją,
- 7) podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom oraz utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie niepogorszonym,
- 8) przestrzeganiu zagadnień sanitarno - porządkowo - pożarowych zasobu mieszkaniowego,
- 9) zawieraniu umów z odbiorcami wody i dostawcami ścieków, pobieranie opłat i egzekwowanie należności z tego tytułu,
- 10) pobieranie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

11) utrzymaniu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla ludzi i mienia.

W okresie obowiązywania programu, nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację, są wpływy:

1. z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
2. środki z budżetu gminy,
3. środki zewnętrzne (pozabudżetowe) wspierające sferę mieszkalnictwa.

Wielkość przeznaczanych środków będzie szczegółowo ustalana każdego roku przy sporządzaniu projektu budżetu gminy.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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.

Wysokość przewidywanych wydatków, w kolejnych latach obowiązywania programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rodzaj kosztów	Wielkość przewidywanych wydatków w kolejnych latach w zł.					
	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
Bieżąca eksploatacja	16 765,00	17 184,12	17 613,72	18 054,06	18 505,41	18 968,04
Remonty i modernizacja	50 000,00	50 000,00	50 000,00	80 000,00	50 000,00	50 000,00
Wydatki inwestycyjne	0	200 000,00	0	0	0	0
Razem	66 765,00	267 184,12	67 613,72	98 054,06	68 505,41	68 986,04

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

1. koszty związane z oświetleniem klatek schodowych zasobu mieszkaniowego,
2. koszty związane ze sprzątnięciem pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np.: klatek schodowych) zasobu mieszkaniowego,
3. koszty utrzymania i przeglądów urządzeń przeciwpożarowych w budynkach,
4. usługi kominiarskie,
5. koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.
6. koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
7. koszty ubezpieczenia budynków.

Zakłada się 2,5% wzrost kosztów bieżącej eksploatacji w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się kosztów związanych z zarządem nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

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

b) planowaną sprzedaż lokali.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

1. Adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne.
2. Racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. Poprawy warunków mieszkalnych i standardu lokali mieszkalnych.
4. Kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
5. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez podejmowanie działań zmierzających w kierunku nowego budownictwa mieszkaniowego.
6. Stosowanie rozwiązań technicznych i materiałowych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

W latach 2016-2021 nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego, na czas trwania remontu. Na dzień 01.01.2016r., nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.