

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DĄBROWA ZIELONA NA LATA 2009 - 2013**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI POSIADANIA ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DĄBROWA ZIELONA**

1. Aktualny mieszkaniowy zasób gminy Dąbrowa Zielona obejmuje:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań		Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
			ogółem	w tym własność gminy		
1.	Olbrachcice nr 146	1	2	2	114 m ²	1951
2.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 4	1	1	1	28 m ²	Brak danych
3.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 2	1	1	1	50 m ²	Brak danych
4.	Soborzyce ul. Strażacka nr 4	1	2	2	102 m ²	1970
5.	Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 44	1	2	2	180 m ²	1964
6.	Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47	1	7	7	409 m ²	1974
7.	Rogaczew 5	1	3	3	155 m ²	Brak danych
8.	Dąbek 10	1	1	1	60 m ²	Brak danych
9.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 11	1	4	4	137 m ²	Brak danych
10.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 9	1	5	5	200 m ²	Brak danych
	Razem	10	28	28	1435 m ²	

Na dzień dzisiejszy w gminie nie ma wydzielonych lokali socjalnych .

W następnych latach na lokale socjalne przeznaczane będą lokale opróżniane przezdotychczasowych najemców w budynkach położonych w miejscowości Cielętniki przy ul.Kościuszki nr 9 i 11, Rogaczewie nr 5 i Dąbku nr 10. Są to lokale mieszkalne w budynkach, które powstały w okresie przedwojennym o obniżonym standardzie.

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników :

1. wieku
2. konstrukcji
3. wyposażenia

Część budynków stanowiąca zasoby gminy, to budynki wybudowane w latach przed i powojennych, jedynie mieszkania znajdujące się w Dąbrowie Zielonej przy ul. Kościuszki 44 i 47 oraz w Soborzycach przy ul. Strażackiej nr 4, to lata 70. Budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

Z tego tytułu budynki obciążone są wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów do których musimy zaliczyć: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie budynków, wymiana instalacji c.o., wodno-kanalizacyjnej, zmiany pokryć dachowych, remonty kominów.

W latach 2009-2013 gmina nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego.

Podstawowym zadaniem będzie utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym oraz w stanie niepogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywania bieżących remontów zachowawczych. Zakres potrzeb remontowych do wykonania jest bardzo duży i pociąga za sobą duże nakłady finansowe. Jeżeli uda nam się wygospodarować i zabezpieczyć środki finansowe w budżecie gminy to planujemy wykonać remonty które zapewnią bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczą budynki przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Najważniejsze zadania w tym zakresie to:

- wymiana stolarki okiennej
- remont dachów i pokryć dachowych
- remont instalacji c.o. i kanalizacyjnej
- remont kominów
- remont elewacji zewnętrznych (docieplenie ścian).

TABELA REMONTÓW

Lp	Miejscowość	Rok 2009 zakres prac	2010 zakres prac	2011 zakres prac	2012 zakres prac	2013 zakres prac
1.	Olbrachcice nr 146 remont budynku Szkoła Podstawowa	-wymiana stolarki okiennej, remont instalacji c.o. Docieplenie obiektu docieplenie strychu 80.000 tys.zł				
2.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 4 remont budynku Szkoła Podstawowa	-wymiana stolarki okiennej, remont instalacji c.o. Docieplenie obiektu, docieplenie strychu 50.000 tys.zł				
3.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 2					
4.	Soborzyce ul. Strażacka nr 4		Remont kapitalny kotłowni i c.o. 30.000 tys.zł		-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 20.000 tys.zł	Termomodernizacja budynku 30.000 tys.zł
5.	Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 44			Wymiana stolarki okiennej i docieplenie 50.000 tys.zł	Remont dachu kominów 10.000 tys.zł	Wymiana piecy c.o 6.000 tys.zł

6.	Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47	-wymiana stolarki okiennej -remont i docieplenie dachu -remont kominów 100.000 tys.zł			Malowanie klatek schodowych 1.5 tys.zł	Docieplenie obiektu 80.000 tys.zł
7.	Rogaczew 5			Remont dachu i kominów 10.000 tys.zł		
8.	Dąbek 10	Zmiana pokrycia dachowego i remont kominów 10.000 tys.zł				Wymiana stolarki okiennej i docieplenie budynku 25.000 tys.zł
9.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 11				Remont dachu, kominów wymiana instalacji elektrycznej 20.000 tys.zł	
10.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 9					Remont dachu, kominów wymiana instalacji elektrycznej 20.000 tys.zł
	Razem:	240.000 tys.zł	30.000 tys.zł	60.000 tys.zł	51.500 tys.zł	161.000 tys.zł

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

W latach 2009 – 2013 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Dąbrowa Zielona w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21. 06. 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz.733 ze zm.) oraz niniejszej uchwały.
Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku
2. Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2009 – 2013 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku w tym, że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 40 % stawki za 1 m² powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określa kwartalnie Wojewoda Śląski w formie obwieszczenia podlegającego ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu określa się według **niżej podanych zasad**

Tabela oczynszowania mieszkań

STAN WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ W INSTALACJE	BAZA %
Mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o.	100
1. wszystkie urządzenia (bez c.o.)	95
2. z łazienką i w.c. bez c.o.	90
3. tylko w.c. lub łazienką	85
4. tylko instalacja wodno -kanalizacyjna	80
5. bez wody i kanalizacji	75

4. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Dotyczy to opłaty za wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych oraz kosztów ogrzewania pomieszczeń i dostarczania ciepłej wody.
5. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają lokatorzy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego m-ca na wskazany rachunek Urzędu Gminy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu płatności
9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy w Dąbrowie Zielonej.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, oraz ich egzekwowanie
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.
 - e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania programu będą: dochody uzyskane z czynszów mieszkalnych, lokali użytkowych oraz pozyskane środki pomocowe. Powyższe środki będą zabezpieczone w budżecie gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych dotyczących lat objętych programem.

VII. WYDATKI:

Wydatki w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy będą dotyczyły wykonywania bieżących napraw, remontów oraz dociepleń budynków

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2009 – 2013

Zakres wydatków	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżącej eksploatacji	6500,00	6800,00	7150,00	7500,00	7700,00
Koszty remontów i modernizacji	240.000 ,00	30.000,00	60.000,00	51.500 ,00	161.000,00
Razem	246.500 ,00	36.800,00	67.150,00	59.000,00	168.700,00

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienie lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontów czy modernizacji.

Ewentualne prace prowadzone będą z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania.