

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Program zawiera:

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.
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 remontów oraz koszty bieżącej eksploatacji, modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi a także wydatki inwestycyjne, opis innych działań, zmian.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne.

1. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2006r.

Lokale mieszkalne.

Nazwa budynku	lokalizacja	Rok budowy	Ilość mieszkań	Powierzchnia Użytkowa w m	Stan techniczny mieszkań
Budynek komunalny nr.23	Klimontów ul. Zysmana	1982/83	3	198,06	dobry
Budynek komunalny nr.25	Klimontów ul. Zysmana	1985/86	5	292,83	Dobry

Lokale socjalne.

Nazwa budynku	lokalizacja	Rok budowy	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny mieszkań
Budynek starej szkoły	Ossolin	1945	4	145,54	dobry
Budynek starej szkoły	Olberzowice	1945	3		dobry
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Opatowska 12	1945	9	240,00	średni
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Kościelna	1945	2	117,00	średni
Budynek mieszkalny	Klimontów ul. Gęsia 21	1945	1	33,46	średni

2. Prognoza zasobów mieszkaniowych w latach

Treść	Stan na 31.12.2006r.	Stan na koniec 2007r.	Stan na koniec 2008r.	Stan na koniec 2009r.	Stan na koniec 2010r.	Stan na koniec 2011r.
Zasoby mieszkaniowe	27	27	23	23	21	21
zwiększenia	0	0	0	0	0	0
zmniejszenia	0	4	0	2	0	2
Lokale socjalne	3	3	20	18	14	14
Zwiększenia	0	17	0	0	0	0
zmniejszenia	0	3	2	4	0	0

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

Na dzień dzisiejszy budynki zasobów mieszkaniowych gminy są w różnym stanie technicznym. Budynki te można podzielić na trzy grupy o różnym standardzie.

I grupa to lokale mieszkalne o najwyższym standardzie:

- bloki przy ul. Zysmana 23 i 25.

Mieszkania te wyposażone są w podstawowe media/woda, kanalizacja, c.o.-gazowe/. Są w dobrym stanie technicznym. Budynki wymagają docieplenia ścian zewnętrznych, modernizacji dachów oraz wymiany częściowej otworów okiennych.

II grupa to lokale mieszkalne o średnim standardzie:

- mieszkania przy ul. Kościelnej

Mieszkania posiadają bieżącą wodę oraz kanalizację. Budynki są w średnim stanie technicznym. Mieszkania tej grupy wymagają modernizacji systemu grzewczego, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz remontu dachu.

III grupa to lokale o niskim standardzie :

- mieszkania przy ulicy Opatowskiej
- mieszkanie przy ulicy Gęsiej
- budynek starej szkoły w Ossolinie
- budynek starej szkoły w Olbierzowicach

Mieszkania w części posiadają bieżącą wodę i są zamieszkałe przez osoby o najniższych dochodach. Mieszkania wymagają doprowadzenia wody do pozostałych lokali, wykonania lokalnej kanalizacji, remontu dachów i ścian zewnętrznych oraz wymiany pozostałych otworów okiennych i drzwiowych. Jak wynika z dalszej części programu większość lokali mieszkalnych będzie sukcesywnie sprzedawana lub zamieniana na lokale socjalne. W zależności od

pozytywnej realizacji programu gospodarki mieszkaniowej wykonywanie remontów i modernizacji będzie odbywać się zgodnie z przedstawionymi tabelami oraz opisem zadań.

III. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Treść	Planowana sprzedaż lokali w roku 2007	Planowana sprzedaż lokali w roku 2008	Planowana sprzedaż lokali w roku 2009	Planowana sprzedaż lokali w roku 2010	Planowana sprzedaż lokali w roku 2011
Budynek nr.23 przy ul. Zysmana	2	1	0	0	0
Budynek nr.25 przy ul. Zysmana	3	2	0	0	0
Budynek nr.12 przy ul. Opatowskiej	2	2	1	0	0
Budynek nr.23 przy ul. Opatowskiej	2	0	0	0	0
Lokal przy ulicy Gęsiej 21	1	0	0	0	0
Budynek starej szkoły w Olbierzowicach	1	0	0	0	0
Lokal użytkowy przy ul. Sandomierskiej nr.63	1	0	0	0	0
Razem	12	5	1	0	0

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się w drodze :

1. **bezprzetargowej**
2. **przetargowej**

a/ Sprzedaż lokali w drodze **bezprzetargowej** następuje na rzecz osób będących **najemcami** a najem został nawiązany na czas **nieoznaczony**.

Jeżeli najemca odrzuci propozycję wykupienia lokalu w drodze **bezprzetargowej** w budynkach przeznaczonych do sprzedaży właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu na pół roku wcześniej.

b/ Nie mogą być nabywcami w drodze **bezprzetargowej** osoby będące najemcami, którym przysługuje tytuł do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

c/ Sprzedaż lokali w drodze **bezprzetargowej** następuje w oparciu o cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

d/ Sprzedaż lokalu następuje z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

e/ Cena lokalu sprzedanego w drodze **bezprzetargowej** może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty nie dłużej niż na **10 lat**.

2. Sprzedaż lokali w drodze **przetargu** następuje w **formie przetargu ustnego ograniczonego**.

3. Zasady i tryb przeprowadzenia przetargów określają przepisy szczególne.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Obecne zasady polityki czynszowej.

Dotychczas Rada Gminy ustalała wysokość stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne. Jednocześnie w budżecie gminy zapewniano dotacje na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2007-2011, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkań.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania, ale również zapewnić pozyskanie środków finansowych na remonty. Aby zrównoważyć przychody i wydatki stawka bazowa powinna wzrastać.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Klimontowie Nr.XV/113/2000 z dnia 30 listopada 2000 r. wysokość czynszu na rok 2007 wynosi:

- stawka miesięczna czynszu za wynajem 1m² powierzchni użytkowej lokali wynosi **1,40 złotych**/stawka bazowa/

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową:

1) stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu za :

a/ położenie lokalu:

- Klimontów / centrum/ **10%**

- usytuowanie miesz.w budynku /piętro/ **10%**

b/ wyposażenie techniczne:

- woda - kanalizacyjne **10%**

- c.o. **10%**

c/ standard przestrzenny:

- w.c. wydzielony, łazienka **10%**

- łazienka z w.c. **10%**

- 2) Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu za:
- | | |
|--|-----|
| a/ brak wody z wodociągu i kanalizacji | 10% |
| b/ brak łazienki, w.c. | 10% |

Łączna wysokość czynszu za 1m² mieszkania wynosi **1,68 złotych** i stanowi **0,08%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Stawka czynszowa za lokal socjalny wynosi **0,70 zł za 1m²** i stanowi **0,03%** wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć czynsz w lokalu w którym dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Dostawa ciepła odbywała się na podstawie umów zawartych pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej a poszczególnymi lokatorami.

Lokatorzy uiszczają miesięczne zaliczki a ostateczne rozliczenie następuje po zakończonym sezonie grzewczym.

Do rozliczeń wlicza się koszty energii i koszty administracyjne nie wliczono kosztów amortyzacji urządzeń grzewczych.

2. Dotychczasowa stawka czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali jest bardzo niska. Prognozuje się zatem, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

Wzrost winien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów.

Wzrost nie może przekraczać stawek określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wysokość czynszu za mieszkanie lokatorów w budynkach wspólnych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli winna być maksymalna (lokatorzy, którzy pozostają w mieszkaniach wspólnoty nie skorzystali z przedstawionej im propozycji wykupu na dogodnych warunkach z zastosowaniem wszelkich obniżek).

Czynsz w lokalach socjalnych winien uwzględniać stan zamożności lokatorów, wielkość rodziny, wiek członków rodziny oraz wyposażenie lokalu.

Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Klimontów w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011**”.

Podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 50%.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Dotychczasowy sposób zarządzania lokalami i budynkami był następujący:
 - a/ Wójt Gminy rozpatrywał wnioski i wstępnie opiniował kandydatów na przydział mieszkań.
 - b/ Wójt Gminy zawierał umowy na czas oznaczony lub nieoznaczony.
 - c/ W odniesieniu do lokali socjalnych umowy były zawierane na czas oznaczony tj. na jeden rok i kolejno w następnych latach.
 - d/ W oparciu o zawarte umowy najmu kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej pobierał czynsz .
 - e/ W ramach pobieranych czynszów i opłat ZGKiM jest administratorem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Czynsze są ustalane przez Wójta Gminy. Na pokrycie różnic między dochodami a kosztami utrzymania w budżecie gminy zapewnia się dotację przedmiotową.
2. Przewidywane zmiany w sposobie i zasadach zarządzania lokalami.
 - 1/ Całość Administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przejął Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
 - 2/ Sprawując administrowanie ZGK i M będzie:
 - a/ w oparciu o analizę kosztów utrzymania zasobów ZKK i M będzie występował do Wójta Gminy z wnioskiem o ustalenie wysokości czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne,
 - b/ w przypadku uchwalenia przez Wójta Gminy stawek niższych niż w przedstawionych propozycjach Rada zapewni dotację przedmiotową na wyrównanie kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki komunalnej w latach 2007 – 2011 stanowić będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale socjalne
- dotacje z budżetu
- wpływy członków wspólnoty w lokalach w których utworzono wspólnoty lokalowe
- inne wpływy poza budżetowe .

W przypadku likwidacji szkół podstawowych przewiduje się utworzenie w nich lokali mieszkalnych, socjalnych, z wyjątkiem tych budynków w których będą prowadzone szkoły przez stowarzyszenia.

Finansowanie tych lokali w znacznym stopniu będzie odbywać się w drodze dotacji przedmiotowej z budżetu, ponieważ opłaty pochodzące z czynszów z tych lokali nie zabezpieczają ich utrzymania.

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz dotacji z budżetu gminy.

W skład wydatków wchodzi: koszty remontów lokali mieszkalnych, wymiany stolarki okiennej , drzwiowej, wymiana pokryć dachowych oraz koszty utrzymania nieruchomości.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów pochodzących z czynszów i wydatków na ten cel.

Od roku 2007 w gminnym zasobie komunalnym pozostają następujące lokale socjalne: przy ulicy Opatowskiej 12 , ulicy Gęsiej 21 w Klimontowie, Ossolinie /stara szkoła/, Olbierzowicach /stara szkoła/.

VII. 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.

1. Planowane wpływy z czynszów.

Treść	2007r. w tys.zł	2008r. w tys.zł.	2009r. w tys.zł.	2010r. w tys.zł.	2011r. w tys.zł.
Zasoby mieszkaniowe	14,7	11,5	7,2	7,2	7,2
Lokale socjalne	1,1	3,2	4,3	4,3	4,3
Razem ;	15,8	14,7	11,5	11,5	11,5

2. Planowane koszty bieżącej eksploatacji.

Treść	2007r. w tys.zł.	2008r. w tys.zł.	2009r. w tys.zł.	2010r. w tys.zł.	2011r. w tys.zł.
Zasoby mieszkaniowe	8,0	7,1	3,0	3,0	3,0
Lokale socjalne	1,2	1,2	1,4	2,0	2,0
Razem:	9,2	8,3	4,4	5,0	5,0

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- bieżące naprawy dachów
- energia elektryczna części wspólnej
- prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego
- ubezpieczenie budynków
- przeglądy kominiarskie
- utrzymanie porządku i czystości części wspólnej
- usuwanie drobnych awarii i usterek
- koszty administracji

W ramach remontów zakłada się wykonać:

Zasoby mieszkaniowe i socjalne:

- wymiana otworów okiennych i drzwiowych
- remont i malowanie klatek schodowych
- wykonanie pokrycia dachowego

- remont pieców grzewczych lub wymiana na nowy
- remonty kominów
- likwidowanie ubytków tynków elewacji zewnętrznej
- malowanie elewacji zewnętrznej

W ramach modernizacji zakłada się wykonać:

W zasobach mieszkaniowych:

- ocieplenie ścian najbardziej narażonych na złe warunki atmosferyczne

W lokalach socjalnych:

- wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nie planuje się w ramach niniejszego programu utrzymania lokali na zamianę w związku z remontami. Remonty wymagające opróżnienia mieszkania lub lokalu socjalnego będą prowadzone w okresie letnim. Na lokale zastępcze będzie się wykorzystywać pomieszczenia w szkołach .

Sprzedaż lokali socjalnych może się odbywać na rzecz dotychczasowych lokatorów pod warunkiem , że wszystkie lokale w budynku zostaną równocześnie sprzedane.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Włobacz