

**UCHWAŁA Nr X/45/07**  
**Rady Gminy Dąbrowa**  
**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2007 – 2012.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), **Rada Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2007 – 2012”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Dąbrowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ prof. dr hab. inż. Piotr Wieczorek

**Załącznik do uchwały Nr X/45/07 Rady Gminy  
Dąbrowa z dnia 28 czerwca 2007 r.**

Program opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

**Dąbrowa w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2007 r. wynosi:

- 20 lokali mieszkalnych, w tym 7 lokali w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe,
- 2 lokale socjalne.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 59,7 metra kwadratowego.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

| <b>lata</b> | <b>Ilość lokali mieszkalnych</b> | <b>Ilość lokali socjalnych</b> |
|-------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 2007        | 20                               | 2                              |
| 2008        | 18                               | 2                              |
| 2009        | 16                               | 2                              |
| 2010        | 14                               | 2                              |
| 2011        | 11                               | 2                              |
| 2012        | 11                               | 2                              |

Zmniejszenie ilości zasobów mieszkaniowych gminy jest wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

|    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | Instalacja wodociągowo – kanalizacyjna | 90 % |
| 2. | W.C.                                   | 75 % |
| 3. | Łazienki                               | 75 % |
| 4. | Centralne ogrzewanie                   | 35 % |

Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1945 r. - 80 %

Wybudowane po 1945 r. - 20 %

Stan techniczny budynków przedstawia się następująco:

| Stan techniczny<br>(liczba budynków) | dachy | Kominy | Elewacje | klatki<br>schodowe | Instalacja<br>elektryczna |
|--------------------------------------|-------|--------|----------|--------------------|---------------------------|
| Zły - do wymiany                     | 4     | 4      | 4        | 3                  | 2                         |
| Dostateczny                          | 2     | 2      | 2        | 2                  | 2                         |
| Dobry                                | 7     | 7      | 7        | 8                  | 9                         |

Ponadto w 8 lokalach mieszkalnych zachodzi potrzeba wymiany 20 sztuk okien.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby wykonania remontów bieżących oraz modernizacji.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Podjęmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

Możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych. Natomiast Gmina będzie tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

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

| <b>Rodzaj remontów</b> | <b>2007</b>      | <b>2008</b>      | <b>2009</b>     | <b>2010</b>      | <b>2011</b>      | <b>2012</b>      |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Roboty ogólnobudowlane | 4000,-zł         | 4000,-zł         | 4200,-zł        | 4800,-zł         | 5000,-zł         | 4000,-zł         |
| Roboty dekarские       | 3000,-zł         | 2500,-zł         | 2200,-zł        | 2800,-zł         | 2000,-zł         | 4000,-zł         |
| Instalacje wod-kan.    | 1000,-zł         | -                | -               | 800,-zł          | 800,-zł          | -                |
| Instalacje elektryczne | 1000,-zł         | 1000,-zł         | -               | 1500,-zł         | 1000,-zł         | 1000,-zł         |
| Wymiana okien          | 2000,-zł         | 2500,-zł         | 1800,-zł        | 2000,-zł         | 1500,-zł         | 1500,-zł         |
| <b>OGÓŁEM</b>          | <b>11000,-zł</b> | <b>10000,-zł</b> | <b>9000,-zł</b> | <b>11100,-zł</b> | <b>10300,-zł</b> | <b>10500,-zł</b> |

## **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2012.**

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

2007 - 0 lokali mieszkalnych

2008 - 2 lokale mieszkalne

2009 - 2 lokale mieszkalne

2010 - 2 lokale mieszkalne

2011 - 3 lokale mieszkalne

2012 - 0 lokali mieszkalnych

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.**

1. Stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dąbrowa w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa.
2. Stawka bazowa czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:
  - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne;
  - 2) wiek budynku.
3. Stawka bazowa czynszu za najem 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2007-2012 nie może przekroczyć 2% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 10% stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.
4. Zmiany czynszu następować będą nie częściej niż co 12 miesięcy.
5. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu.  
Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

## **V. 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 Dąbrowa.

W latach 2007 – 2012 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy (dopłaty).

**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.**

| <b>Koszty</b>                             | <b>2007</b>       | <b>2008</b>       | <b>2009</b>       | <b>2010</b>       | <b>2011</b>       | <b>2012</b>       |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Remonty budynków                          | 9000,-zł          | 7500,-zł          | 7200,-zł          | 9100,-zł          | 8800,-zł          | 8000,-zł          |
| Bieżąca eksploatacja                      | 2000,-zł          | 2100,-zł          | 2100,-zł          | 2400,-zł          | 2500,-zł          | 2500,-zł          |
| Inwestycje                                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Koszty zarządzania                        | 3600,-zł          | 3650,-zł          | 3700,-zł          | 3750,-zł          | 3800,-zł          | 4000,-zł          |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 3612,-zł          | 5500,-zł          | 5000,-zł          | 4700,-zł          | 3000,-zł          | 4000,-zł          |
| <b>OGÓLEM</b>                             | <b>18.212,-zł</b> | <b>18.750,-zł</b> | <b>18.000,-zł</b> | <b>19.950,-zł</b> | <b>20.100,-zł</b> | <b>18.500,-zł</b> |

## **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy winno być dążenie do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez istniejące już Wspólnoty Mieszkaniowe.

Sprzedaż lokali dokonywana będzie w oparciu o Uchwałę Nr XXXV/257/98 Rady Gminy Dąbrowa z dnia 19 marca 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, w której Rada Gminy udzieliła bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Gmina powinna utrzymać zasób mieszkaniowy na poziomie 11 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali socjalnych.