

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dąbrowa na lata 2013 -2017.**

### **Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich wiążących decyzji.

Celem gminy jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań. Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Przy dużym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i mieszkalne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, konieczne jest zintensyfikowanie działań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

### **Cele**

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania tego dotyczące mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

### **Zadania**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program winien być opracowany na 5pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowych zasobem gminy w kolejnych latach,
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

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

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

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Dąbrowa w budynkach będących własnością Gminy Dąbrowa oraz w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

W Tabeli przedstawiono lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

Lp.	Rodzaj mienia	Adres	Pow. użytkowa	Stan techniczny
1.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa ul. Zamkowa 5/1	13,5	zły
2.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa ul. Zamkowa 5/7	41,26	dostateczny
3.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa ul. Zamkowa 7	36,02	dostateczny
4.	Lokal mieszkalny	Chróścina ul. Niemodlińska 20	147,07	dobry
5.	Lokal mieszkalny	Chróścina ul. Niemodlińska 8	56,00	dobry
6.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa Pl.Powst. Śl.8	20,85	dostateczny
7.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa ul. Kolejowa 6B/6	31,48	dostateczny
8.	Lokal mieszkalny	Dąbrowa ul. Kolejowa 6	51,28	dobry

W tabeli przedstawiono lokale socjalne stanowiące własność gminy.

Lp.	Rodzaj mienia	Adres	Pow. użytkowa	Stan techniczny
1.	Lokal socjalny	Prądy ul. Niemodlińska 66	70,03	dostateczny
2.	Lokal socjalny	Prądy ul. Niemodlińska 66	69,20	dostateczny

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby wykonania remontów bieżących oraz modernizacji. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców. 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. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym. Możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych.

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

Stan techniczny większości istniejących zasobów mieszkaniowych jest dostateczny lub dobry. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego

budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne, zapewniające bezpieczne korzystanie z zasobów mieszkaniowych gminy. W latach 2013 – 2017 przeprowadzane będą tylko remonty bieżące, konserwacyjne oraz modernizacyjne budynków.

W tabeli przedstawiono koszty remontów i modernizacji w poszczególnych latach

Rodzaj remontów	2013	2014	2015	2016	2017
Roboty ogólnobud.	11500,00	12500,00	12500,00	13500,00	14000,00
Roboty dekarские	3000,00	1000,00	3000,00	1000,00	2000,00
Instalacje wod-kan	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
Instalacje elektr.	2000,00	3000,00	3000,00	4000,00	4000,00
Razem	17500,00	17500,00	19500,00	19500,00	21000,00

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Gmina nie przewiduje sprzedaży nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe gminy. Ewentualna sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana będzie w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004r. Nr. 46, poz. 543).

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

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 2013-2017 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 2013 – 2017 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
2. Środki z budżetu Gminy.

### **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.**

Koszty	20013	2014	2015	2016	2017
Remonty budynków	14000,00	15000,00	15000,00	16000,00	17000,00
Bieżąca eksploatacja	3500,00	2500,00	4500,00	3500,00	4000,00
Inwestycje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszty zarządzania	2500,00	2500,00	2500,00	2500,00	3000,00
Razem	20000,00	20000,00	22000,00	22000,00	24000,00

Wysokość wydatków na remonty i modernizację może ulec zmianie w zależności od potrzeb w tym zakresie oraz od wielkości środków finansowych będących w dyspozycji gminy.

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

Gmina Dąbrowa w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie działania w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie umożliwiającym godne i bezpieczne użytkowanie lokali.

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ prof. dr hab. inż. Piotr Wieczorek