

RADA GMINY PAWŁOWICE
ul. Zjednoczenia 60
43-250 Pawłowice
woj. śląskie

**UCHWAŁA NR XXXV/392/2010
RADY GMINY PAWŁOWICE**

z dnia 6 lipca 2010 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice

Na podstawie 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 2005r. nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. , nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej.

Rada Gminy Pawłowice

uchwała:

§ 1. Przyjąć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2014 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.


§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/71/2007 Rady Gminy Pawłowice z dnia 22 czerwca 2007r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

mgr Franciszek Dziendziel

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Franciszek Dziendziel

Rozdział 1.
„Postanowienia ogólne”

§ 1. 1) Podstawę opracowania programu stanowi art.21 ust.2 Ustawy z 2001 roku O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz 266 z 2005 roku z późniejszymi zmianami).

2) Wykonanie zadań gminy związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice.

3) Program zawiera prognozy działań gminy w latach 2010 - 2014, zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych o charakterze socjalnym oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.
„Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010-2014, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.”

§ 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010-2014 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2010	56	29	27
2011	59	30	29
2012	59	30	29
2013	59	30	29
2014	59	30	29

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- w roku 2010 zostanie przeprowadzony remont budynku w Pielgrzymowicach ul.Powstańców 8 dzięki któremu uzyska się dwa mieszkania socjalne o niskim standardzie,
- w roku 2010 zostaną oddane do użytku 2 mieszkania powstałe z podziału mieszkania w Warszowicach przy ul.Pszczynskiej 5/2.

§ 2. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2010-2014 przedstawia się w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp	adres	Stan techniczny				
		2010	2011	2012	2013	2014
I.	Pielgrzymowice					
I.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
I.3.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)					

2.	Golasowice					
2.1.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania socjal.)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.2.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania komunalne)	niezadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2.3.	ul.Korczaka 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3.	Pawlowice					
3.1.	ul.Szkołna 1A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.2.	ul.Pukowca 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.3.	ul.Polna 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.4.	ul.Pszczyńska 12	dobry	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4.	Warszowice					
4.1.	ul.Pszczyńska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.2.	ul.Pszczyńska 5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
5.	Krzyżowice					
5.1.	ul.Szkołna 5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
5.2.	ul.Szkołna 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6.	Jarząbkowice					
6.1.	Kasztanowa 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan zadowolający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- stan niezadowolający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, podmakanie fundamentów, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Rozdział 3.

„Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2010- 2014.”

§ 1. Analizę potrzeb remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

lp	adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań m ²	potrzeby remontowe						
				Remont dachu	Wymiana inst. wewn.	Wymiana okien	Drenaż, izolacja	Elewacja docieplenie	Wymiana inst. c.o.	inne
1.	Pielgrzymowice	5	159,11							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	2	103,92	+			+			+ wzmocnienie ścian konstr. , wymiana schodów
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	3	55,19							
2.	Golasowice	12	445,03							
2.1.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania socjalne)	6	180,98							
2.2.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania komunalne)	5	229,35			+		+		
2.3.	ul.Korczaka 6	1	34,70							
3.	Pawlowice	17	648,05							
3.1.	ul.Szkołna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							

3.3.	ul.Polna 37	10	290,00						
3.4.	ul.Pszczyńska 12	3	131,03					+	
4.	Warszowice	5	346,19						
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46						
4.2.	ul.Pszczyńska 5	4	287,73		+		+	+	+
									podział mieszkania na dwamniejsze
5.	Krzyżowice	9	427,42						
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00					+	
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42					+	
6	Jarząbkowice	8	127,1						
6.1.	ul.Kasztanowa 18	8	127,1						
	razem	56	2152,9						

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2010-2014 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp	adres	Ilość mieszkań	Pow. miesz. m ²	potrzeby remontowe						
				Remo. dachu	Wymiana inst. wewn.	Wymiana okien	Drenaż, izolacja	Elewacja docieplenie	Wymiana inst. c.o.	inne
1.	Pielgrzymowice	5	159,11							
1.1.	ul.Powstańców 8 (mieszkania komunalne)	2	103,92				2011r/ 150 000			2010r/ 115 000
1.2.	ul.Powstańców 8 (mieszkania socjalne)	3	55,19							
2.	Golasowice	12	445,03							
2.1.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania socjalne)	6	180,98							
2.2.	ul.Zawadzkiego 25 (mieszkania komunalne)	5	229,35			2010r/ 15 000		2010r/ 45 000		
2.3.	ul.Korcza 6	1	34,70							
3.	Pawłowice	17	648,05							
3.1.	ul.Szkolna 1A	3	174,02							
3.2.	ul.Pukowca 4	1	53,00							
3.3.	ul.Polna 37	10	290,00							
3.4.	ul.Pszczyńska 12	3	131,03					2011r/ 40 000		
4.	Warszowice	5	346,19							
4.1.	ul.Pszczyńska 2	1	58,46							
4.2.	ul.Pszczyńska 5	4	287,73		2012r/ 30 000		2012r/ 25 000	2013r/ 60 000	2014r/ 50 000	2010r/40 000
5.	Krzyżowice	9	427,42							
5.1.	ul.Szkolna 5	5	199,00					2012r/ 40 000		
5.2.	ul.Szkolna 6	4	228,42					2013r/ 30 000		
6	Jarząbkowice	8	127,1							
6.1.	ul.Kasztanowa 18	8	127,1							
	razem	56	2152,9							

Rozdział 4.

„Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010-2014.”

§ 1. Na lata 2010 – 2014 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.
„Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.”

§ 1. Stawkę czynszu na lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Pawłowice, kierując się następującymi zasadami:

- 1) Zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz do roku.
- 2) Polityka czynszowa Wójta będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania.
- 3) Czynsz za lokale powyżej 80m² winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.
- 4) Wójt Gminy określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
- 5) W celu ustalenia wysokości czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Pawłowice przyjmuje się metodę średniej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej. W zależności od wyposażenia mieszkań, położenia mieszkania w budynku oraz strefy położenia budynku do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki względnie podwyżki.
- 6) Wielkość obniżek i podwyżek w stosunku do stawki bazowej w ujęciu procentowym prezentuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Czynnik	Wyszczególnienie	Wielkość procentowa podwyższenia lub obniżenia.
1	Położenie budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice	+10%
		Warszowice	+5%
		Krzyżowice	-3%
		Golasowice	-8,5%
		Pielgrzymowice(Powstańców 8)	-9%
2	Położenie lokalu w budynku	Lokale położone w:	
		Pawłowice ul. Szkolna 1A	+5%
		Pawłowice ul. Pukowca 4	+5%
		Warszowice ul. Pszczyńska 2	+5%
		Pozostałe lokale	0%
3	Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny	Kotłownia wspólna lokatorów	-5%
		Wc z łazienką na zewnątrz lokalu	-10%
		Ogrzewanie piecem węglowym w lokalu	-11,5%
4	Ogólny stan techniczny budynku	Budynki położone w:	
		Pawłowice – Pszczyńska 12	-5%
		Pielgrzymowice – Powstańców 8	-20%
		Golasowice – Zawadzkiego 25	-10%
		Golasowice – Korczaka 6	-10%
		Warszowice – Pszczyńska 5	-5%
		Krzyżowice – Szkolna 5	-5%
		Krzyżowice – Szkolna 6	-5%
		Pawłowice - Szkolna 1A	0%
		Warszowice - Pszczyńska 2	0%
Pawłowice – Pukowca 4	0%		
5	Funkcjonalność lokalu pod względem powierzchni użytkowej	Lokale o pow. nieprzekraczającej 60m ²	0%
		Lokale o pow. przekraczającej 60m ² lecz nie większej niż 80m ²	+5%
		Lokale o pow. przekraczającej ²	+10%

- 7) Czynsz za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 8) Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

§ 2. 1) Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wynajętego na czas nieoznaczony, można stosować obniżki czynszu pod warunkiem spełnienia kryterium niskich dochodów.

- 2) Ustala się następujące możliwe obniżki czynszów dla najemców umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieoznaczony:
 - a) obniżka czynszu do 20% dla najemców, których średni dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 – ch miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosków nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 110% najniższej emerytury brutto,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 70% najniższej emerytury brutto na jedną osobę.
 - b) obniżka czynszu do 30% dla najemców, których średni dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 – ch miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosków nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury brutto,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 60% najniższej emerytury brutto na jedną osobę.

Rozdział 6.

„Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2010-2014.”

§ 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowice zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach.

§ 2. Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.
- 3) Gmina Pawłowice nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych i poprawy standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym.
- 4) Ograniczyć wzrost kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków.
- 5) Dopuszcza się dokonania wyburzeń jako działań związanych z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem sytuacji mających związek ze złym stanem technicznym budynku.
- 6) W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami gmina Pawłowice może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.
- 7) Ograniczyć wynajem lokali mieszczących się w budynkach oświatowych i dążyć do przeznaczania przedmiotowych lokali na potrzeby szkół i przedszkoli.

Rozdział 7.

„Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010-2014.”

§ 1. 1) Przyjmuje się zasadę, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne gminy Pawłowice pochodzące z następujących źródeł:

- czynsze za najem mieszkań,
 - czynsze za lokale użytkowe,
 - środki z budżetu gminy.
- 2) W miarę możliwości powinny być czynione starania o pozyskiwanie obcych źródeł finansowania takich jak np.:



- środki z rządowych programów wsparcia budownictwa dla najuboższych,
- środki z górnictwa na usuwanie skutków eksploatacji górniczej,
- środki pomocowe z Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

„Wysokość wydatków w latach 2010-2014, 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 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

§ 1. Wysokość wydatków w latach 2010-2014, 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 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

rok	2010	2011	2012	2013	2014	Łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej	73 100	76 755	80 592	84 621	88 852	403 920
wpływy ze sprzedaży mieszkań	0	0	0	0	0	0
koszt planowanych remontów w zł	215 000	190 000	95 000	90 000	50 000	640 000
nakłady inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
koszty eksploatacji w zł	21 100	23 210	25 530	28 100	40 910	138 850
Nadwyżka (- niedobór) w zł	-163 000	- 136455	- 39 938	-33 479	-2058	-374 930

Wysokość wpływów oszacowano w oparciu o następujące założenia:

- wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w 2010r. - 3,5% i w latach kolejnych pozostanie na poziomie 3%,
- czynsz najmu wzrasta corocznie o 5% dotychczasowego czynszu,
- koszt remontów i inwestycji przyjęto zgodnie z szacunkami jednostek gminnych,
- w kosztach eksploatacji zostały uwzględnione opłaty za media, koszty przeglądów przewidzianych w Prawie budowlanym oraz dodatkowa kwota na nieprzewidziane drobne remonty.

Rozdział 9.

„Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

§ 1. 1) Dążyć do adaptacji na lokale mieszkalne wszelkich niezagospodarowanych pomieszczeń w posiadanych budynkach.

2) Prowadzić działania zmierzające do ułatwiania i zachęcania do dokonywania zamian mieszkań. Mają one na celu:

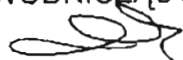
- odzyskiwanie mieszkań o dużym metrażu, zajmowanych przez osoby samotne,
- ograniczanie zadłużeń czynszowych poprzez zamiany na mieszkania o niższym standardzie.

3) Nie planuje się podjęcie działań mających na celu dokonywanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Przewodniczący Rady

mgr Franciszek Dziendziel

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Franciszek Dziendziel