Załącznik do Uchwały

Rady Gminy Pawonków

z dnia 2015 r.

**Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym**

**zasobem Gminy Pawonków na lata 2016-2020**

**Rozdział I**

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawonków wynika z 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. Zgodnie z ustawą program został opracowany na okres 5 lat tj. od 2016-2020.

Program przedstawia stan zasobów mieszkaniowych, porządkuje gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, określa politykę w zakresie sprzedaży lokali oraz zasady polityki czynszowej.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów gminy.

Gmina jako typowo rolnicza powoduje spore zainteresowanie budownictwem indywidualnym.

W najbliższym czasie nie przewiduje się komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

1. Zasób mieszkaniowy.

Zasób mieszkaniowy wg stanu na 30 listopada 2014 wynosi 47 lokali mieszkalnych znajdujących

się w 18 budynkach.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2016 | | | 2017 | | | | 2018 | | | 2019 | | 2020 | |
| Lp | Adres | Ilość lokali | | Powierz  -chnia m2 | Ilość lokali | | | Powierz  -chnia m2 | Ilość lokali | Powierz  -chnia m2 | | Ilość lokali | Powierz  -chnia m2 | Ilość lokali | Powierz  -chnia m2 |
| **PAWONKÓW** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Pawonków  ul.  Lubliniecka 22 | 3 | | 142,41 | 3 | | | 142,41 | 3 | 142,41 | | 3 | 142,41 | 3 | 142,41 |
| 2 | Pawonków  ul. Skrzydłowi  -cka 10 | 1 | | 62,00 | 1 | | | 62,00 | 1 | 62,00 | | 1 | 62,00 | 1 | 62,00 |
| 3 | Pawonków  ul. Skrzydłowi  -cka 7 | 3 | | 170,00 | 3 | | | 170,00 | 3 | 170,00 | | 3 | 170,00 | 3 | 170,00 |
| 4 | Pawonków  ul. Zawadzkiego 7 | 1 | | 39,34 | 1 | | | 39,34 | 1 | 39,34 | | 1 | 39,34 | 1 | 39,34 |
| 5 | Pawonków  ul. Cegielnia 1 | 8 | | 372,74 | 8 | | | 372,74 | 8 | 372,74 | | 8 | 372,74 | 8 | 372,74 |
| 6 | Pawonków  ul. Lubliniecka 18 | 6 | | 247,76 | 6 | | 247,76 | | 6 | 247,76 | 6 | | 247,76 | 6 | 247,76 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **GWOŹDZIANY** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Gwoździany  ul.Spółdziel  -cza 16 | 8 | | 438,60 | 8 | | | 438,60 | 8 | 438,60 | | 8 | 438,60 | 8 | 438,60 |
| 8 | Gwoździany  ul. Lubliniecka 6 | 2 | | 81,00 | 2 | | | 81,00 | 2 | 81,00 | | 2 | 81,00 | 2 | 81,00 |
| 9 | Gwoździany  ul. Lubliniecka 5 | 4 | | 204,00 | 4 | | | 204,00 | 4 | 204,00 | | 4 | 204,00 | 4 | 204,00 |
| 10 | Gwoździany  ul. Lubliniecka 7 | 1 | | 76,00 | 1 | | | 76,00 | 1 | 76,00 | | 1 | 76,00 | 1 | 76,00 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **SKRZYDŁOWICE** | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Skrzydłowice  Ul. Lubliniecka 20 | 2 | | 108,86 | 2 | | | 108,86 | 2 | 108,86 | | 2 | 108,86 | 2 | 108,86 |
| 12 | Skrzydłowice  ul. Wyzwolenia 6 | 1 | | 75,00 | 1 | | | 75,00 | 1 | 75,00 | | 1 | 75,00 | 1 | 75,00 |
| **LISOWICE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Lisowice  ul. Mickiewicza 22 | 1 | | 76,00 | | 1 | | 76,00 | 1 | 76,00 | | 1 | 76,00 | 1 | 76,00 |
| **SOLARNIA** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Solarnia  ul. Strażacka 7 | 2 | | 172,60 | | 2 | | 172,60 | 2 | 172,60 | | 2 | 172,60 | 2 | 172,60 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ŁAGIEWNIKI MAŁE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Łagiewniki Małe  ul. Szkolna 2 | 1 | | 96,00 | | 1 | | 96,00 | 1 | 96,00 | | 1 | 96,00 | 1 | 96,00 |
| 16 | Łagiewniki Małe  ul. Lubliniecka 33 | 1 | | 54,77 | | 1 | | 54,77 | 1 | 54,77 | | 1 | 54,77 | 1 | 54,77 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ŁAGIEWNIKI WIELKIE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Łagiewniki Wielkie  ul. Szkolna 5/1 | 1 | 54,00 | | | 1 | | 54,00 | 1 | 54,00 | | 1 | 54,00 | 1 | 54,00 |
| **KOSZWICE** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Koszwice  ul. Zawadzkiego 12 | 1 | 80,00 | | | 1 | | 80,00 | 1 | 80,00 | | 1 | 80,00 | 1 | 80,00 |

W tym lokale socjalne:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Draliny  ul. Pawonkow -ska 7 | 5 | 189,00 | 5 | 189,00 | 5 | 189,00 | 5 | 189,00 | 5 | 189,00 |

**Rozdział II**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego**

**budynków i lokali w kolejnych latach.**

1. Podstawą określania potrzeb remontowych i modernizacji będą przeglądy techniczne budynków.
2. Priorytet będą stanowiły remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa bądź zagrożenia życia.
3. Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych Gminy są to lokale o średnim stanie technicznym.
4. Gmina nie przewiduje wykonywania kapitalnych remontów lokali w okresie uchwalonego programu tj. w latach 2016-2020.
5. W celu należytego utrzymania stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych i modernizacyjnych, wynikające z potrzeb:
6. wymiana pokrycia dachowego, remont kominów w budynku zlokalizowanym przy ul. Strażackiej 7 w miejscowości Solarnia,
7. termomodernizacja budynków położonych przy ul. Lublinieckiej 22 oraz Cegielnia 1 w miejscowości Pawonków
8. przeglądy urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
9. wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
10. przegląd i wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, oraz stolarki otworowej w budynku zlokalizowanym przy ul. Pawonkowskiej 7 w miejscowości Draliny.
11. Przedstawiamy poniżej plan remontów rozłożony na lata 2016-2020 będzie realizowany w oparciu o środki uzyskane z opłat czynszowych i budżet Gminy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pawonków** | | |
| **L.p.** | **Adres budynku** | **Zakres prac** |
| 1 | Solarnia, ul. Strażacka 7 | wymiana pokrycia dachowego, remont kominów |
| 2 | Pawonków, ul. Cegielnia 1 | termomodernizacja budynku |
| 3 | Pawonków, ul. Lubliniecka 22 | termomodernizacja budynku |
| 4 | Draliny, ul. Pawonkowska 7 | przegląd i wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, oraz stolarki otworowej |

1. Do utrzymania w miarę dobrego stanu technicznego mienia komunalnego należałoby w budżecie gminy w każdym roku przeznaczyć kwotę od 15 do 25 tys. złotych.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Rodzaj robót** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
|  |  | **( tys.** | **( tys.** | **( tys.** | **( tys.** | **( tys.** |
|  |  | **złotych)** | **złotych)** | **złotych)** | **złotych)** | **złotych)** |
| 1 | Remont pokryć dachowych | 5 | 3 | 2 | 10 | 3 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Wymiana stolarki otworowej | 6 | 10 | 3 | 6 | 8 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Naprawa rynien | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Remont kominów | 3 | 4 | 8 | - | - |
| 5 | Naprawa instalacji odgromowej | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 |

**Rozdział III**

W okresie obowiązywania wieloletniego programu (2016 – 2020) Nie planuje się sprzedaży lokali.

**Rozdział IV**

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

1. Polityka czynszowa gminy Pawonków powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
   * 1. czynsz za najem lokali mieszkalnych
     2. czynsz za najem lokali socjalnych
3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. Miesięczne stawki bazowe czynszu regulowanego za 1 m2 powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Pawonków. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.
5. Stawka bazowa czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobem i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.
6. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z poniższą tabelą. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Kategorie lokali zawiera poniższa tabela.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kategoria** | **Wartość stawki bazowej [%]** | **Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje** |
| I | 100 | Wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni znajdującej się na wyposażeniu lokalu. |
| II | 91 | Wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni znajdującej się na wyposażeniu lokalu. |
| III | 43 | Brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni znajdującej się na wyposażeniu lokalu. |

7. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m2 powierzchni lokalu ulega dodatkowo

obniżeniu w przypadku wystąpienia poniższych czynników:

* + 1. Lokale położone w budynku poza granicami miejscowości Pawonków, powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 5%,
    2. Lokale położone w budynkach, których mieszkańcy utrzymują czystość powierzchni wspólnego użytku we własnym zakresie, powoduje w lokalu obniżenie stawki bazowej czynszu o 5%.

1. Podwyższenie miesięcznej stawki bazowej czynszu za używanie lokalu dokonywane będzie raz w roku przy czym w następstwie podwyżki czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Pawonków.
3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale, płatne są z góry do 10 –tego dnia każdego

miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

**Rozdział V**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Zarządzenie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierza się Wójtowi Gminy Pawonków
2. W latach kolejnych nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

**Rozdział** **VI**

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

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

* wpływy z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
* finanse budżetu gminy.

**Rozdział VII**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji będzie uzależnione od kwoty umieszczonej na ten cel w budżecie gminy, a kolejność wykonywanych napraw w zależności od potrzeb.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wydatki związane z utrzymaniem zasobu** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** |
| **1.** | **Koszty bieżącej eksploatacji** | **38.000** | **39.000** | **41.000** | **42.000** | **42.000** |
| **2.** | **Koszty remontów i modernizacji** | **200.000** | **180.000** | **100.000** | **100.000** | **100000** |
| **3.** | **Koszty zarządu nieruchomością wspólną** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | **Razem** | **238.000** | **179.000** | **141.000** | **142.000** | **142.000** |

**Rozdział VIII**

**Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do:
2. zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
3. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
4. weryfikacji umów najmu i wypowiedzeniu ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,
5. wypowiadanie umów z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie (o ochronie praw lokatorów) tj. wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokal, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku,
6. umożliwienie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
7. przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania: lokale i budynki stanowiące własność gminy.
8. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów przed rokiem 2020. W związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zamiennych.