

**Uchwała Nr .....  
Rady Gminy Goleszów  
z dnia .....**

projekt

11.1

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U.z 2001 r. Nr 142, poz.1591z późn.zm. ) i art.21 ust.1 pkt.1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 r. Nr 31 poz.266, z późn.zm.)

**Rada Gminy Goleszów  
uchwała**

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012 - 2016 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Goleszów  
z dnia .....

**Wieloletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata  
2012 - 2016**

## SPIS TREŚCI

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata
- III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
- V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanej zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
- 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 działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w tym niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, i z planowaną sprzedażą

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

Gmina Goleszów posiada 21 budynków mieszkalnych z 11 lokalami socjalnymi

**Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych**

| Lp | adres budynku                       | łączna ilość lokali mieszkalnych | w tym lokale komunalne | w tym lokale socjalne | w tym lokale własnościowe | Uwagi                    |
|----|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1  | Goleszów<br>ul.Grabowa 11           | 17                               | 17                     |                       |                           |                          |
| 2  | ul.Olimpijska 2                     | 4                                | 2                      | 2                     |                           |                          |
| 3  | ul.Olimpijska 3                     | 3                                | 3                      | -                     |                           |                          |
| 4  | ul.Olimpijska 8                     | 8                                | 5                      | 3                     |                           |                          |
| 5  | ul.Ustrońska 1                      | 6                                | 1                      | 5                     |                           |                          |
| 6  | ul.Szkolna 5                        | 6                                | 6                      |                       |                           |                          |
| 7  | ul.Różana 17                        | 6                                | 1                      |                       | 5                         | Wspólnota                |
| 8  | ul.Różana 21                        | 3                                | 3                      |                       |                           |                          |
| 9  | ul.Cieszyńska 29                    | 17                               | 5                      |                       | 12                        | Wspólnota                |
| 10 | ul.Cieszyńska 25                    | 1                                | 1                      |                       |                           | miesz.użyt.              |
| 11 | Puńców<br>ul.Sportowa 4             | 1                                | 1                      |                       |                           | Wspólnota<br>miesz.użyt. |
| 12 | Puńców<br>ul.Widokowa 24            | 6                                | 6                      |                       |                           |                          |
| 13 | Kozakowice<br>Dolne<br>ul.Główna 25 | 3                                | 3                      |                       |                           |                          |
| 14 | Cisownica 196                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 15 | Cisownica 197                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 16 | Cisownica 198                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 17 | Cisownica 199                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 18 | Cisownica 200                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 19 | Cisownica 201                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 20 | Cisownica 208                       | 12                               | 12                     |                       |                           |                          |
| 21 | Cisownica 190                       | 8                                | 7                      | 1                     |                           |                          |
|    | Razem                               | 173                              | 145                    | 11                    | 17                        |                          |

# Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy mieszkania komunalne

| Lp | adres obiektu                       | Budynki wyposażone w wodę i energię elektryczną | kanalizacja. | gaz | Centralne Ogrzewanie | łazienki | WC |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|-----|----------------------|----------|----|
| 1  | Goleszów<br>ul.Grabowa 11           | +                                               | -            | +   | -                    | +        | +  |
| 2  | ul.Olimpijska 2                     | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 3  | ul.Olimpijska 3                     | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 4  | ul.Olimpijska 8                     | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 5  | ul.Ustrońska 1                      | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 6  | ul.Szkolna 5                        | +                                               | -            | +   | +                    | +        | +  |
| 7  | ul.Różana 17                        | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 8  | ul.Różana 21                        | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 9  | ul.Cieszyńska 25                    | +                                               | -            | +   | +                    | +        | +  |
| 10 | Puńców<br>ul.Widokowa24             | +                                               | -            | -   | -                    | -        | +  |
| 11 | Puńców<br>ul.Sportowa 4             | +                                               | -            | -   | +                    | +        | +  |
| 12 | Kozakowice<br>Dolne<br>ul.Główna 25 | +                                               | -            | +   | +                    | +        | +  |
| 13 | Cisownica 196                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 14 | Cisownica 197                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 15 | Cisownica 198                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 16 | Cisownica 199                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 17 | Cisownica 200                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 18 | Cisownica 201                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 19 | Cisownica 208                       | +                                               | +            | +   | -                    | +        | +  |
| 20 | Cisownica 190                       | +                                               | +            | +   | +                    | +        | +  |
| 21 | Goleszów<br>ul.Cieszyńska 29        | +                                               | +            | +   | +                    | +        | +  |

„+” tak

„-” nie

## Lokale socjalne

| Lp | Adres                    | Ilość lokali komunalnych | W tym lokale socjalne |
|----|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1  | Goleszów ul.Olimpijska 2 | 4                        | 2                     |
| 2  | Goleszów ul.Olimpijska 8 | 8                        | 3                     |
| 3  | Goleszów ul.Ustrońska 1  | 6                        | 5                     |
| 4  | Cisownica 190            | 8                        | 1                     |
|    | Razem:                   | 26                       | 11                    |

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

Z uwagi na występujące duże potrzeby remontowe oraz konieczność modernizowania obiektów przewidziano prowadzenie robót w miarę posiadanych środków.

### 2012 ROK

| Lp | Adres obiektu                        | Zakres robót                                                                            | Koszt          | Uwagi |
|----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| 1  | Goleszów<br>ul.Grabowa 11            | wymiana stolarki okiennej na<br>poddaszu i w piwnicach<br>utwardzenie dojazdu           | 25 000         |       |
| 2  | Kozakowice Dolne<br>ul.Główna 25     | remont centralnego<br>ogrzewania                                                        | 30 000         |       |
| 3  | Cisownica 190                        | remont dachu, malowanie<br>klatki schodowej, remont<br>elewacji                         | 90 000         |       |
| 4. | Goleszów<br>ul.Ustrońska 1           | remont dachu, wymiana<br>stolarki remont kominów                                        | 50 000         |       |
| 5  | Cisownica 196                        | remont elewacji                                                                         | 70 000         |       |
| 6  | Pozostałe budynki<br>remonty bieżące | remont pieców, instal. wod -<br>kan. remont balkonów, i inne<br>w zależności od potrzeb | 65 000         |       |
|    |                                      | <b>Razem:</b>                                                                           | <b>330 000</b> |       |

### 2013 ROK

|   |                                      |                                                |                |  |
|---|--------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|--|
| 1 | Cisownica 197                        | remont elewacji i dachu                        | 90 000         |  |
| 2 | Cisownica 199                        | remont elewacji i dachu                        | 90 000         |  |
| 3 | Puńców ul.Widokowa<br>24             | Wymiana stolarki okiennej i<br>drzwiowej       | 50 000         |  |
| 4 | Pozostałe budynki<br>remonty bieżące | Remonty: pieców, instal. wod<br>- kan. Kominów | 80 000         |  |
|   |                                      | <b>Razem:</b>                                  | <b>335 000</b> |  |

### 2014 ROK

|   |                                      |                                        |                |  |
|---|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--|
| 1 | Cisownica 200                        | Remont tynków elewacji                 | 100 000        |  |
| 2 | Puńców ul.Widokowa<br>24             | Remont elewacji                        | 80 000         |  |
| 3 | Goleszów<br>ul.Grabowa 11            | Remont elewacji                        | 90 000         |  |
| 4 | Pozostałe budynki<br>remonty bieżące | Remonty pieców,<br>instalacji, kominów | 70 000         |  |
|   |                                      | <b>Razem:</b>                          | <b>340 000</b> |  |

## 2015 ROK

|   |                                      |                                                                              |                |  |
|---|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| 1 | Cisownica 201                        | Remont elewacji                                                              | 100 000        |  |
| 2 | Cisownica 208                        | Remont elewacji                                                              | 100 000        |  |
| 3 | Kozakowice Dolne<br>ul.Główna 25     | Remont elewacji                                                              | 70 000         |  |
| 4 | Pozostałe budynki<br>Remonty bieżące | Remont pieców, instalacji<br>kominów, remonty po<br>przeglądach technicznych | 80 000         |  |
|   |                                      | <b>Razem:</b>                                                                | <b>350 000</b> |  |

## 2016 ROK

|   |                                      |                                                            |                |  |
|---|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|--|
| 1 | Cisownica bloki                      | Remont kominów                                             | 150 000        |  |
| 2 | Kozakowice Dolne<br>ul.Główna 25     | Remont dachu                                               | 30 000         |  |
| 3 | Goleszów<br>ul.Olimpijska 8          | Remont elewacji i wymiana<br>stolarki                      | 80 000         |  |
| 4 | Pozostałe budynki<br>Remonty bieżące | Remonty instalacji ,remonty<br>po przeglądach technicznych | 100 000        |  |
|   |                                      | <b>Razem:</b>                                              | <b>360 000</b> |  |

### III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali w wytypowanych do sprzedaży budynkach prowadzona będzie sukcesywnie, w zależności od wniosków lokatorów.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach

| Lp | Adres budynku            | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Uwagi |
|----|--------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| 1  | Goleszów<br>ul.Różana 17 | -    | -    | -    | -    | 1*   |       |
| 2  | Goleszów<br>ul.Różana 21 | -    | -    | 3    | -    | -    |       |
| 3  | Goleszów<br>ul.Szkolna 5 | -    | -    | -    | 6    | -    |       |
| 4  | Puńców<br>ul.Sportowa 4  | 1    |      |      |      |      |       |
| 5  | Cisownica 198            | 12   | -    | -    | -    | -    |       |

\*- sprzedaż po uregulowaniu sytuacji prawnej

Do sprzedaży aktualnie jest wytypowanych 23 lokale mieszkalne w 5 budynkach.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową raz w roku począwszy od drugiego kwartału.

W czynnikach obniżających uwzględniane są oprócz określonych w ustawie, czynniki wynikające z punktowej kwalifikacji obiektów.

Z uwagi na ustawowe określenie górnego poziomu nie stosuje się czynników zwiększających czynsz.

Od stawki bazowej określonej zarządzeniem Wójta stosuje się czynniki zmniejszające czynsz –punktowy sposób kwalifikacji lokalu:

1) podział na strefy

2) podział lokali na klasy

3) punktowa kwalifikacja lokalu wg. skali ważności

Stawki czynszu za lokal socjalny winny być ustalane w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy proponować ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

## **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.**

Wszystkie budynki oraz lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zarządzane przez Referat Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Nieruchomościami i w tym zakresie nie przewiduje się żadnych zmian.

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

Remonty oraz konserwacje mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone będą ze środków finansowych tworzonych z wpływów z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz dofinansowywane z budżetu Gminy i z pozyskiwanych środków z zewnątrz, funduszy i kredytów niekomercyjnych.

Wielkość dofinansowania zmierzać będzie do zrównania kosztów eksploatacji budynków z uzyskiwanymi wpływami. W najbliższych latach jednak, z uwagi na zły stan techniczny wielu budynków i bezwzględną konieczność przeprowadzenia remontów niezbędne jest dofinansowywanie tej działalności ze środków budżetowych.

## **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.**

| Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji | Koszty zarządu nieruchomością Wspólną | Wydatki inwestyc. | Razem     |
|------|------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------|
| 2012 | 380 000                      | 330 000         | -                   | 50 000                                | -                 | 760 000   |
| 2013 | 400 000                      | 335 000         | -                   | 55 000                                | -                 | 790 000   |
| 2014 | 420 000                      | 340 000         |                     | 60 000                                |                   | 820 000   |
| 2015 | 440 000                      | 350 000         | 100 000             | 65 000                                | 200 000           | 1 155 000 |
| 2016 | 460 000                      | 360 000         | 100 000             | 70 000                                | 200 000           | 1 190 000 |

**VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, i z planowaną sprzedażą**

Planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy w stosunku do roku 2011 przez adaptację strychów w istniejących budynkach mieszkalnych oraz adaptację lokali użytkowych na mieszkania. Sytuacja ta wymuszona zostanie przez zmiany prawa powodujące konieczność zapewnienia lokali socjalnych coraz większej ilości mieszkańców Gminy. Wiązać się to musi z rozważeniem rozpoczęcia budowy nowych budynków z lokalami socjalnymi.

W latach objętych programem lokale o obniżonym standardzie przeznaczone będą stopniowo na lokale socjalne, na które zapotrzebowanie stale będzie wzrastało. Lokatorom natomiast o uregulowanym statusie finansowym, nie posiadającym zadłużeń proponowane będą lokale o wyższym standardzie w lokalach powstałych np. w wyniku adaptacji.