

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 75/2011
Rady Gminy Goleszów
z dnia 26 października 2011 r.

**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 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 ul.Sportowa 4	1	1			Wspólnota miesz.użyt.
12	Puńców ul.Widokowa 24	6	6			
13	Kozakowice Dolne 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 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 ul.Widokowa24	+	-	-	-	-	+
11	Puńców ul.Sportowa 4	+	-	-	+	+	+
12	Kozakowice Dolne 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 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 ul.Grabowa 11	wymiana stolarki okiennej na poddaszu i w piwnicach utwardzenie dojazdu	25 000	
2	Kozakowice Dolne ul.Główna 25	remont centralnego ogrzewania	30 000	
3	Cisownica 190	remont dachu, malowanie klatki schodowej, remont elewacji	90 000	
4.	Goleszów ul.Ustrońska 1	remont dachu, wymiana stolarki remont kominów	50 000	
5	Cisownica 196	remont elewacji	70 000	
6	Pozostałe budynki remonty bieżące	remont pieców, instal. wod - kan. remont balkonów, i inne w zależności od potrzeb	65 000	
		Razem:	330 000	

2013 ROK

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

2014 ROK

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

2015 ROK

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

2016 ROK

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

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 ul. Różana 17	-	-	-	-	1*	
2	Goleszów ul.Różana 21	-	-	3	-	-	
3	Goleszów ul. Szkolna 5	-	-	-	6	-	
4	Puńców 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 m2 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 przeznaczane 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.