

**UCHWAŁA NR VII / 35 /07
RADY GMINY ZAGRODNO
z dnia 26 kwietnia 2007 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Zagrodno na lata 2007 – 2011.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminy/ tj. Dz. U. z 2001r Nr 142 poz. 1591 z póź. zm./ oraz art. 21ust.1 pkt1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego / tj. Dz. U z 2005r Nr 31 poz. 266/
Rada Gminy Zagrodno uchwala co następuje.

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagrodno na lata 2007 – 2011, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Olechowski

Załącznik do uchwały
Rady Gminy Zagrodno
Nr VII / 35 / 07
z dnia 26 kwietnia 2007 r.

Tabela nr 1 Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w/g stanu na dzień 31.12.2006r
obejmuje 30 lokali mieszkalnych.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Grodziec 13/1	53,44 m ²
2.	Grodziec 13/2	56,13
3.	Grodziec 14	44,20
4.	Grodziec 22	111,00
5.	Grodziec 25	89,90
6.	Łukaszów 30/2	64,64
7.	Modlikowice 25/1	74,10
8.	Modlikowice 25/2	85,50
9.	Modlikowice 25/3	42,00
10.	Modlikowice 25/4	77,03
11.	Olszanica 53	72,25
12.	Olszanica 30/5a	20,84
13.	Olszanica 29	46,80
14.	Uniejowice 106	77,00
15.	Wojciechów 26/1	111,27
16.	Wojciechów 26/7	45,60
17.	Wojciechów 26/4	45,60
18.	Wojciechów 26/5	76,23
19.	Wojciechów 21/1	84,00
20.	Wojciechów 21/2	39,57
21.	Zagrodno 136/1	104,40
22.	Zagrodno 136/3	82,23
23.	Zagrodno 136/2	63,83
24.	Zagrodno 162	54,09
25.	Zagrodno 56a/2	49,45
26.	Zagrodno 56a/1	45,94
27.	Zagrodno 56a/3	38,24
28.	Zagrodno 56a/5	77,74
29.	Zagrodno 56a/4	63,83
30.	Jadwisin 13	54,00



I. Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

Tabela nr 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego

Lata	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	W tym lokale	
		socjalne	mieszkalne
2007	29	1	28
2008	24	1	23
2009	22	1	21
2010	22	1	21
2011	20	2	18

Tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych

Lokale prognoza	Lokale socjalne w % zasobie					Pozostałe lokale mieszkalne w % zasobie				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Polepszenie stanu technicznego	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10
Utrzymanie w stanie nie pogorszonym		100	100	100	100	90	90	80	80	80

Wiel

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego lokali z podziałem na kolejne lata.

Tabela nr 4 Analiza potrzeb remontowych

Adres lokalu	Zakres remontowy do wykonania	Szacunkowy koszt prac w tys zł
Grodziec 13/1	Naprawa dachu i remont komina (uzupełnienie brakujących dachówek)	1,0
Grodziec 13/2	Naprawa dachu i remont komina (uzupełnienie brakujących dachówek)	1,5
Grodziec 14	Remont dachu	5,5
Grodziec 22	Nie planuje się lokal do sprzedaży
Grodziec 25	Nie planuje się remontu lokalu jest w dobrym stanie technicznym i w przyszłości do sprzedaży
Łukaszów 30/2	Naprawa dachu Uzupełnienie brakujących dachówek i tynkowanie komina	3,0
Modlikowice 25/1	Drobne naprawy pokrycia dachowego. uzupełnienie dachówek i uszczelnienie dachu	2,5
Modlikowice 25/2	Uszczelnienie pokrycia dachu wymiana dwóch okien	2,0
Modlikowice 25/3	Częściowa wymiana stolarki okiennej naprawa sufitów	2,9
Modlikowice 25/4	Remont klatki schodowej, uzupełnienie tynków, malowanie schodów	2,3
Olszanica 53	Drobne naprawy pokrycia dachowego (uzupełnienie dachówek)	1,7
Olszanica 30/5a	Nie planuje się remontu lokalu jest w dobrym stanie technicznym
Olszanica 29	Naprawa dachu i rynien wymiana drzwi wejściowych malowanie korytarza	2,5

Oleś

Uniejowice 106	Częściowa wymiana stolarki okiennej	1,6
Wojciechów 26/1	Wymiana stolarki okiennej	2,6
Wojciechów 26/7	Remont klatki schodowej	1,8
Wojciechów 26/4	Tynkowanie komina	1,3
Wojciechów 26/5	Tynkowanie komina	1,0
Wojciechów 21/1	Naprawa pokrycia dachowego	5,1
Wojciechów 21/2	Naprawa pokrycia dachowego	6,0
Zagrodno 136/1	Przebudowa komina	0,8
Zagrodno 136/2	Remont łazienki	1,6
Zagrodno 136/3	Wymiana stolarki okiennej	1,8
Zagrodno 162	Nie planuje się lokal w dobrym stanie
Zagrodno 56a/1	Wymiana stolarki okiennej	3,9
Zagrodno 56a/2	Wymiana stolarki okiennej	3,0
Zagrodno 56a/3	Wymiana stolarki okiennej	6,5
Zagrodno 56a/4	Wymiana stolarki okiennej	6,5
Jadwisin 13	Nie planuje się lokal do sprzedaży	-

del

Tabela nr 5 Plan finansowy remontów

Lp.	Adres	ROK (kwota w tys. zł)				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Grodziec 13/1		2,6			
2.	Grodziec 13/2		1,5			
3.	Grodziec 14	5,5				
4.	Grodziec 22					
5.	Grodziec 25					
6.	Łukaszów 30/2				3,0	
7.	Modlikowice 25/1	1,5				
8.	Modlikowice 25/2	0,9				
9.	Modlikowice 25/3	1,9				
10.	Modlikowice 25/4					2,3
11.	Olszanica 53			1,7		
12.	Olszanica 30/5a					
13.	Olszanica 29	1,5				
14.	Uniejowice 106			1,6		
15.	Wojciechów 26/1			2,6		
16.	Wojciechów 26/7					
17.	Wojciechów 26/4				1,3	1,8
18.	Wojciechów 26/5				1,0	
19.	Wojciechów 21/1				5,1	
20.	Wojciechów 21/2		1,2		6,0	
21.	Zagrodno 136/1					
22.	Zagrodno 136/3	1,8				0,8
23.	Zagrodno 136/2					
24.	Zagrodno 162					1,6
25.	Zagrodno 56a/1			3,9		
26.	Zagrodno 56a/2		3,0			
27.	Zagrodno 56a/3			6,5		
28.	Zagrodno 56a/4		6,5			
29.	Zagrodno 56a/5					
		13,1	14,8	16,3	16,4	6,5
RAZEM		67,1				

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela nr 6 Planowana sprzedaż lokali

Lata	Planowana ilość lokali do sprzedaży
2007	3
2008	4
2009	2
2010	0
2011	3

IV. Zasoby polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zagrodno ustala Wójt Gminy w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - położenia budynku np. położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej (szkoła ,ośrodek zdrowia itp.).
 - wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne oraz ich stan .
 - położenie lokali w budynku np. kondygnacje, stopień nasłonecznienia lokali.
 - ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Zagrodno.
4. Podwyższanie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. Jeżeli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane na dotychczasowych zasadach tj. przez Zakład Usług Komunalnych w Zagrodnie. Zarządca budynków i lokali komunalnych wykonuje zadania w zakresie:

1. Bieżącej eksploatacji.
 2. Dokonywania napraw budynków i lokali w zakresie nie obciążającym najemcy a zwłaszcza:
 - remontów pokryć dachowych
 - remontów kominów
 - remontów elewacji
 - naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowej, kanalizacji
 - centralnego ogrzewania , instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu
 - wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej ,drzwi
 - naprawa innych elementów budynków służących ogółowi
 3. Obsługi najemców lokali mieszkalnych obejmującej:
 - przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie
 - naliczanie opłat z tytułu najmu
 - przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze
 - przyjmowanie oraz egzekucja należnych opłat
 - bieżącą współpracę z mieszkańcami budynków komunalnych
 - prowadzenie spraw związanych z remontami lub adaptacją lokalu wykonywana przez najemcę
 4. Prowadzenie i realizacji polityki czynszowej
- Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środki finansowe z innych dochodów własnych gminy.



VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów , koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 7 Wysokość wydatków w kolejnych latach .

	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty bieżącej eksploatacji	2,5	2,0	3,0	3,5	3,5
Koszty remontów	13,1	14,8	16,3	16,4	6,5
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się wspieranie dobrowolnych zamian lokali w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca , sprzedaż wszystkich lokali w celu tworzenia wspólnot bez udziału gminy , pozyskanie do zasobu mieszkań poprzez adaptacje lokali niemieszkalnych , wspieranie osób fizycznych dokonujących adaptacji innych pomieszczeń będących własnością gminy na własny koszt oraz zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

Olal