

Uchwała Nr XIX/88/2008
Rady Gminy Cisek
z dnia 08 sierpnia 2008

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2008-2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 oraz z 2008 r. Nr 173, poz. 1218`) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2008-2012” stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminny obejmuje:

1. Prognozę wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Źródła finansowania.
7. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§3. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cisek.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

**Wieloletni program gospodarowania
 mieszkaniowym zasobem
 Gminy Cisek na lata 2008-2012.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
 w poszczególnych latach.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Cisek. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 30.04.2008r. wynosi 28 lokali mieszkalnych, 11 socjalnych i 9 użytkowych.
 Strukturę lokali według stanu na dzień 30.04.2008 obrazuje tabela nr1.

TABELA nr 1

Lp	Lokalizacja/adres	Liczba lokali			Powierzchnia lokali		
		mieszkalne	socjalne	użytkowe	mieszkalnych	socjalnych	użytkowych
1	Cisek, ul. Harcerska 2	3	0	2	175,76	0,00	210,66
2	Cisek, ul. Planetorza 57	0	0	4	0,00	0,00	190,64
3	Dzielnica, ul. Wiejska 66/1	1	0	0	112,50	0,00	0,00
4	Kobylice, ul. Raciborska 19	1	0	0	65,00	0,00	0,00
5	Kobylice, ul. Raciborska 27	1	0	0	75,00	0,00	0,00
6	Landzmerz, ul. Główna 49	4	0	0	219,25	0,00	0,00
7	Łany, ul. Główna 96	0	7	1	0,00	290,19	19,00
8	Łany, ul. Główna 109	0	0	2	0,00	0,00	135,60
9	Łany, ul. Główna 98	2	0	0	122,00	0,00	0,00
10	Łany, ul. Główna 113	0	4	0	0,00	216,58	0,00
11	Łany, ul. Szkolna 8	2	0	0	102,40	0,00	0,00
12	Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 52	4	0	0	212,10	0,00	0,00
13	Przewóz, ul. Odrzańska 19	1	0	0	53,50	0,00	0,00
14	Roszowice, ul. Wiejska 1	1	0	0	140,00	0,00	0,00
15	Roszowicki Las, ul. Szkolna 12	1	0	0	27,00	0,00	0,00
16	Stebłów, ul. Główna 19	5	0	0	296,98	0,00	0,00
17	Miejsce Odrzańskie, ul. Wiejska 14	1	0	0	79,00	0,00	0,00
18	Przewóz, ul. Długa 23	1	0	0	85,00	0,00	0,00
RAZEM		28	11	9	1765,49	506,77	555,90

3. W latach 2008-2012 gmina nie przewiduje budowy mieszkań. Przewiduje się jedynie pozyskanie dodatkowych mieszkań w wyniku adaptacji pomieszczeń.
4. Stan techniczny budynków komunalnych wg stanu na dzień 30.04.2008 obrazuje poniższa tabela 2.

TABELA nr 2

Lp	Lokalizacja / adres	Ilość lokali wyposażonych w																										
		Wodociąg sieciowy			Kanalizacja lokalna			Ustęp splukiwany			Łazienka			Centralne ogrzewanie			Ogrzewanie olejowe			Ogrzewanie piecowe			Ogrzewanie elektryczne					
		m	s	u	m	s	u	m	s	u	m	s	u	m	s	u	m	s	u	m	s	u	m	s	u			
1	Cisek, ul. Harcerska 2	3		2	3		2	3		2	3		2							3		2						
2	Cisek, ul. Planetorza 57			4			4			4			4			4												
3	Dzielnica, ul. Wiejska 66/1	1			1			1			1			1														
4	Kobylice, ul. Raciborska 19	1			1			1			1											1						
5	Kobylice, ul. Raciborska 27	1			1			1			1								1									
6	Landzmiery, ul. Główna 49	4			4			4			4			4														
7	Łany, ul. Główna 96		7	1		7	1		2	1		2	1									7		1				
8	Łany, ul. Główna 109			2			2			2			2															2
9	Łany, ul. Główna 98	2			2			2			2								2									
10	Łany, ul. Główna 113		4			4						4			1							3						
11	Łany, ul. Szkolna 8	2			2			2			2			2														
12	Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 52	4			4			4			4			4														
13	Przewóz, ul. Odrzańska 19	1			1			1			1			1														
14	Roszowice, ul. Wiejska 1	1			1			1			1			1														
15	Roszowski Las, ul. Szkolna 12	1			1			1			1								1									
16	Stęblów, ul. Główna 19	5			5			5			5			5														
17	Miejsce Odrzańskie, ul. Wiejska 14	1			1						1			1														
18	Przewóz, ul. Długa 23	1			1						1			1														
RAZEM		28	11	9	28	11	9	26	2	9	28	6	9	20	1	4	7	0	2	1	10	1	0	0	2			

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowią przeglądy techniczne budynków.
2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:
 - a) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
 - b) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem,
 - c) remonty pokrycia dachowego,
 - d) przebudowa kominów
 - e) orynnienie dachowe,
 - f) wymiana stolarki drzwiowej, okiennej.
4. Zestawienie potrzeb remontowych obiektach komunalnych zawiera tabela nr 3

TABELA nr 3

Rodzaje remontów	2008	2009	2010	2011	2012
Instalacja wod-kan	2.500	6.000	6.000	8.000	10.000
Instalacje elektryczne	7.500	10.000	10.000	10.000	10.000
Roboty malarskie	8.000	10.000	20.000	20.000	20.000
Roboty dekarские	22.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Roboty ogólnie budowlane	10.000	14.000	14.000	14.000	15.000
Pozostałe inne roboty	10.000	10.000	10.000	13.000	15.000
Ogółem	60.000	70.000	80.000	85.000	90.000

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2012

1. W latach 2008-2012 nie planuje się żadnej sprzedaży lokali.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Cisek powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2008-2012, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Dotychczasowa stawka czynszu wynosi 1,80 zł za 1m².
3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.
4. Podwyższenie stawki czynszu będzie dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż o 20% stawki czynszu obowiązującego w roku poprzednim.
5. Stawki czynszu za lokale mieszkalne uwzględniać będzie czynniki obniżające ich wartość użytkową z powodu braku w budynku i lokalu urządzeń technicznych instalacji.
6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.
7. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia i zwiększenia stawki bazowej czynszu , przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno – kanalizacyjną, łazienkę i WC, usytuowany w budynku o średnim lub zadowalającym stanie technicznym:
 - a) brak CO w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%,
 - b) brak łazienki, WC w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%.
8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cisek powierzone jest Wójtowi Gminy Cisek.
2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:
 - a) finanse budżetu gminy,
 - b) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne,
 - c) wpływy za lokale użytkowe i garaże,
2. Stawka czynszu na dzień 30.04.2008 wynosi za lokale mieszkalne 1,80 zł/m² a za lokale socjalne 0,30 zł/m². Wartości te dają podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach następnych iż niezmienny zostaje zasób lokali. Przyjmując, że stawka czynszu będzie wzrastała o co najwyżej 20% w stosunku rocznym począwszy od 2008 roku przedstawia się kalkulację przedstawia tabela nr 4.

TABELA 4

Rok	MIESZKALNE			Rok	SOCJALNE		
	20%	Powierzchnia	Wpływy rocznie		20%	Powierzchnia	Wpływy rocznie
2008	1,80 zł	1 765,49	38 134,58 zł	2008	0,30 zł	506,77	1 824,37 zł
2009	2,16 zł	1 765,49	45 761,50 zł	2009	0,36 zł	506,77	2 189,25 zł
2010	2,59 zł	1 765,49	54 913,80 zł	2010	0,43 zł	506,77	2 627,10 zł
2011	3,11 zł	1 765,49	65 896,56 zł	2011	0,52 zł	506,77	3 152,51 zł
2012	3,73 zł	1 765,49	79 075,87 zł	2012	0,62 zł	506,77	3 783,02 zł

Dziania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do:
 - a) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
 - b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
2. W związku z tym, że gmina dysponuje małą ilością lokali mieszkalnych, w najbliższym pięcioleciu nie planuje się większej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przewodnicząca
Rady Gminy Cisek
/-/ mgr Rozwita Szafarczyk