

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cisek na lata 2009-2013.**

### **I. 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 31.08.2009r. wynosi 28 lokali mieszkalnych, 11 socjalnych i 9 użytkowych.

Strukturę lokali według stanu na dzień 31.08.2009 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	Landzmiery, 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	Roszwice, ul. Wiejska 1	1	0	0	140,00	0,00	0,00
15	Roszwicki 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
<b>RAZEM</b>		<b>28</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>1765,49</b>	<b>506,77</b>	<b>555,90</b>

3. W latach 2009-2013 gmina nie przewiduje budowy mieszkań.
4. Stan techniczny budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.08.2009 obrazuje tabela nr 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			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	2	11	9	2	2	9	28	6	9	20	1	4	7	0	2	1	10	1	0	0	2

## II. 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 będą 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) orynnowanie dachowe,
  - f) wymiana stolarki drzwiowej, okiennej.
4. Zestawienie potrzeb remontowych obiektach komunalnych zawiera tabela nr 3

**TABELA nr 3**

<b>Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Cisek</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Zakres prac</b>
1	Cisek, ul. Harcerska 2	-
2	Dzielnica, ul. Wiejska 66/1	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
3	Kobylice, ul. Raciborska 19	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów, wymiana instalacji wodnej,
4	Kobylice, ul. Raciborska 27	
5	Landzmiierz, ul. Główna 49	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskiej dekarские wg przeglądów, wymiana instalacji elektrycznej
6	Łany, ul. Główna 96	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, wymiana drzwi, remont klatki schodowej, prace dekarские i kominiarskie wg przeglądów
7	Łany, ul. Główna 98	-
8	Łany, ul. Główna 113	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskiej dekarские wg przeglądów, wymiana instalacji C.O, wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji kanalizacyjnej
9	Łany, ul. Szkolna 8	odnowa elewacji, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
10	Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 52	roboty malarskie, remont instalacji kanalizacyjnej, czyszczenie instalacji C.O.
11	Miejsce Odrzańskie ul. Wiejska 14	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
12	Przewóz, ul. Odrzańska 19	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskiej dekarские wg przeglądów, wymiana instalacji elektrycznej,
13	Przewóz ul. Długa 23	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
14	Roszowice, ul. Wiejska 1	prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
15	Roszowicki Las, ul. Szkolna 12	prace kominiarskie i dekarские wg przeglądów,
16	Stebłów, ul. Główna 19	odnowa elewacji, wymiana stolarki okiennej, prace kominiarskiej dekarские wg przeglądów, malowanie pokrycia blachy

**III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013**

1. W latach 2009-2013 nie planuje się żadnej sprzedaży lokali.

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

1. Polityka czynszowa Gminy Cisek powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009-2013, 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 bazowa czynszu wynosi 1,80 zł za 1m<sup>2</sup>.
3. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.
4. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż do 30% stawki bazowej za 1m<sup>2</sup>.
5. W związku z podwyższonym standardem, czynsz za najem lokali w budynku: Cisek, ul. Harcerska 2; Łany, ul. Główna 98a; Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 52, wprowadza się wzrost czynszu do 35% stawki bazowej za 1m<sup>2</sup>.
6. Stawki czynszu za lokale mieszkalne uwzględniać będą czynniki obniżające ich wartość użytkową z powodu braku w budynku i lokalu urządzeń technicznych instalacji.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.
8. 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%.
9. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

#### **V. 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.

#### **VI. 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 31.08.2009 wynosi za lokale mieszkalne 1,80 zł/m<sup>2</sup> a za lokale socjalne 0,30 zł/m<sup>2</sup>. Wartości te dają podstawę do dalszych kalkulacji dotyczących wpływów czynszowych w latach następnych. Przyjmując, że stawka czynszu będzie wzrastała do 30% w stosunku rocznym przedstawia się kalkulację w tabeli nr 4.
3. W związku ze wzrostem standardu mieszkań w Cisku, ul. Harcerska 2; Łanach ul. Główna 98; Miejscu Odrzańskim, ul. Odrzańska 52a dla tych budynków wprowadza się podwyżkę czynszu do 35% stawki bazowej. Przyjmując, że stawka czynszu będzie wzrastała do 35% w stosunku rocznym przedstawia się kalkulację w tabeli nr 5.

**TABELA nr 4**

Rok	LOKALE MIESZKALNE			Rok	LOKALE SOCJALNE		
	30%	Powierzchnia	Wpływy rocznie		30%	Powierzchnia	Wpływy rocznie
2009	1,80 zł	1 255,63	27 121 60 zł	2009	0,30 zł	506,77	1 824,37 zł
2010	2,34 zł	1 255,63	35 258,09 zł	2010	0,39 zł	506,77	2 371,68 zł
2011	3,04 zł	1 255,63	45 805,38 zł	2011	0,51 zł	506,77	3 101,43 zł
2012	3,95 zł	1 255,63	59 516,86 zł	2012	0,66 zł	506,77	4 013,61 zł
2013	5,14 zł	1 255,63	77 447,25 zł	2013	0,86 zł	506,77	5 229,86 zł

**TABELA nr 5**

Mieszkania w budynkach: Cisek, ul. Harcerska 2; Łany, ul. Główna 98; Miejsce Odrzańskie, ul. Odrzańska 52

Rok	LOKALE MIESZKALNE		
	35%	Powierzchnia	Wpływy rocznie
2009	1,80 zł	509,86	11 012,97zł
2010	2,43 zł	509,86	14 867,51zł
2011	3,28 zł	509,86	20 068,08 zł
2012	4,43 zł	509,86	27 104,15zł
2013	5,98 zł	509,86	36 587,55 zł

**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 Cisek**

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2009	2010	2011	2012	2013
1	koszty bieżącej eksploatacji	4 000	4 500	4 500	5 000	5 000
2	koszty remontów i modernizacji	60 000	70 000	80 000	85 000	90 000
3	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
<b>RAZEM:</b>		<b>64 000</b>	<b>74 500</b>	<b>84 500</b>	<b>90 000</b>	<b>95 000</b>

**VIII. Działania 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.