

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TWORÓG NA LATA 2003 – 2007.

I. Prognoza w sprawie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

Gmina Tworóg w zasobie mieszkaniowym posiada 237 lokali mieszkalnych, z czego :

- 219 stanowią lokale mieszkalne
- 18 stanowią lokale socjalne

Zasób mieszkaniowy stanowią budynki mieszkalne położone w miejscowości Tworóg, Brynek, Świniowice, Koty, Wojska, Hanusek i Boruszowice. Przeważającą większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią budynki położone w miejscowości Boruszowice, przejęte od Kaletąńskich Zakładów Celulozowo-Papierniczych na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach Nr G.II-5/MK/13 I/95 z dnia 28 listopada 1995 roku. Przejęte budynki na tzw. Koloni Fabrycznej, wzniesione zostały ok. 1918 roku. Budynki znajdowały się w bardzo złym stanie technicznym. W ramach posiadanych środków finansowych od dnia przejęcia wykonywane są remonty i modernizacje w poszczególnych budynkach, celem utrzymania należytego stanu technicznego i podniesienia standardu zajmowanych lokali mieszkalnych.

Zapotrzebowanie na zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych jest duże. Gmina z powodu braku środków finansowych nie prowadzi budownictwa komunalnego. Mieszkania do rozdziału uzyskiwane są jedynie z ruchu ludności, który w ostatnich latach jest minimalny. Dla racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu i tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gmina podejmuje kroki celem zwiększenia zasobu lokali socjalnych. Powyższe działania pozwolą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, które nie są w stanie utrzymać obecnie zajmowanych lokali. Zwiększenie ilości mieszkań socjalnych ma duże znaczenie ekonomiczne, bowiem znaczna część gospodarstw domowych o niskich dochodach zajmuje często lokale o dużej powierzchni użytkowej, płacąc czynsz wspomagany dodatkami mieszkaniowymi, co powoduje, iż rodziny zamieszkujące takie mieszkania nie podejmują żadnych działań zmierzających do zamiany mieszkania o mniejszym metrażu lub na lokal socjalny. Obowiązująca ustawa o dodatkach mieszkaniowych winna prowadzić do koncentracji środków publicznych (zarówno gminy, jak i państwa) do wspomagania tych rodzin, które mają trudności nie tylko w opłaceniu ponoszonych przez nich wydatków związanych z zajmowaniem mieszkania, ale również umożliwiając tym rodzinom dokonywanie zamian na mieszkania tańsze. W ten sposób Gmina, dysponując odpowiednią

RT

liczbą mieszkań o niskich kosztach utrzymania ,automatycznie obniży ilość środków przeznaczonych na wypłatę dodatków mieszkaniowych.
Przewidywane prognozy w kształtowaniu się wielkości zasobów lokali socjalnych przedstawiają się następująco :

2003 rok – 20
2004 rok – 22
2005 rok – 25
2006 rok – 27
2007 rok – 30

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

Dla utrzymania prawidłowego stanu technicznego posiadanego zasobu zachodzi konieczność wykonania prac zgodnie z załącznikiem Nr 1

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach .

Dla zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gmina prowadzi politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych.
Założeniem tej polityki jest zbywanie lokali w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom oraz zbywanie wolnych lokali w drodze przetargu ograniczonego dla mieszkańców gminy oraz osób pozostających w stałym zatrudnieniu na terenie gminy.
Największe zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych wykazują najemcy budynków w Boruszowicach. Składa się na to korzystne usytuowanie mieszkań w budynkach dwu i czterorodzinnych. W przypadku nie skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego w tych budynkach ,najemcy takiego lokalu ,po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję Komunalną , zostanie wypowiedziana umowa najmu lokalu w oparciu o art.21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatora ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z jednoczesnym wskazaniem lokalu zamiennego.
W ramach takiej polityki sprzedaży lokali gmina będzie dążyła do zbywania całych nieruchomości celem tworzenia odrębnych wspólnot mieszkaniowych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiałaby się następująco:

2003 rok - 4 mieszkania
2004 rok – 6 mieszkań
2005 rok – 6 mieszkań
2006 rok – 6 mieszkań
2007 rok – 8 mieszkań

IV .Zasady polityki czynszowej.

Gmina chcąc w przyszłości zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej winna w oparciu o zasady art.7 i art.9 ustawy o ochronie praw lokatora ,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego dążyć do ustalenia czynszów do 2004 roku w wysokości wartości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Obecnie z uwagi na niską stawkę czynszu cel ten nie został osiągnięty i zachodzi konieczność dotowania gospodarki mieszkaniowej z innych dochodów gminy.

W przyszłości czynsz powinien pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania zasobów , ale również zapewnić akumulację środków na remonty kapitalne budynków .

Gmina zdaje sobie sprawę z pogarszającej się sytuacji materialnej swoich mieszkańców , jednak powyższa polityka czynszowa jest niezbędna do zapobieżenia dalszej dekapitalizacji gminnych zasobów mieszkaniowych.

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.

Zasoby mieszkaniowe gminy Tworóg oddane są w administrację Zakładu Usług Komunalnych Tworóg Spółka z o.o. na podstawie zawartej umowy. W ramach tej umowy ZUK Tworóg zajmuje się administracją ,eksploatacją oraz remontami budynków i lokali mieszkalnych.

W kolejnych latach Gmina planuje utrzymanie administracji zasobu komunalnego z równoczesnym zmniejszeniem administrowanej powierzchni poprzez politykę sprzedaży lokali mieszkalnych .

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

Prowadzona gospodarka mieszkaniowa jest obecnie działem w finansach gminy ,który wymaga dotowania z innych dochodów gminy. Wynika to z występowania różnic pomiędzy wpływami z tytułu czynszu , a faktycznymi kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych. Zamierzeniem gminy jest prowadzenie w następnych latach takiej polityki czynszowej aby w kolejnych latach zmniejszyć ,a dalej zlikwidować występujące do tej pory różnice przychodów i kosztów. Wpływy z czynszów winny być głównym źródłem 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.

	w tys. zł.				
Wydatki	2003	2004	2005	2006	2007
Koszty bieżącej eksploatacji	332	328	319	309	300
Koszty remontów	94	70	-	-	-
Koszty modernizacji lokali i budynków	43	40	35	30	25
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5	5	6	6	7
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY TWORÓG


lek. med. Danuta ELWART