

Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Tworóg
Nr XXI/208 /2008
z dnia 21 stycznia 2008 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TWORÓG
NA LATA 2008-2012

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Ilekroć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).
2. Uchwalony program ustala się na kolejnych 5 lat działania (2008 – 2012).
3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Tworóg w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tworóg stanowi 55 budynków mieszkalnych z 205 lokalami mieszkalnymi i 8 lokalami socjalnymi o łącznej pow. użytkowej 11.316 m². Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w załączniku nr 1A .

2. Budynki mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy Tworóg położone są w miejscowościach Tworóg, Brynek, Świniowice, Koty, Wojska, Hanusek, Boruszowice i Mikołeska. Przeważającą część zasobu mieszkaniowego stanowią budynki położone w miejscowości Boruszowice, przejęte od Kaletąńskich Zakładów Celulozowo- Papierniczych na podstawie decyzji Wojewody katowickiego Nr G.II-5/MK/13 I/95 z dnia 28 listopada 1995 roku. Przejęte budynki na tzw. „Kolonii Fabrycznej” wzniesione zostały około 1918 roku. Budynki te znajdowały się w bardzo złym stanie technicznym. Od dnia ich przejęcia wykonywane są remonty i modernizacje, których celem jest utrzymanie tych zasobów w należytym stanie technicznym i podnoszeniu standardu najmowanych w nim 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 tzw. ruchu ludności, który w ostatnich latach jest minimalny. Dla racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu i tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, gmina podejmuje działania, których celem jest zwiększenie zasobu lokali socjalnych. Działania te pozwolą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla 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 najmu wspomagany dodatkami mieszkaniowymi, co powoduje, iż rodziny zamieszkujące w takich lokalach nie podejmują żadnych działań zmierzających do zamiany mieszkania o mniejszym metrażu lub na lokal socjalny.

./.

W związku z powyższym w latach objętych niniejszym programem prognozuje się zwiększenie ilości lokali socjalnych o:

w 2008 roku - 5, w 2009 roku - 6, w 2010 roku - 5, w 2011 roku - 5, w 2012 roku - 5.

Zakłada się, że w latach 2008-2012 przy utrzymaniu dotychczasowego tempa sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i obowiązujących zasad sprzedaży, ustalonych odrębną uchwałą Rady Gminy Tworóg, liczba lokali mieszkalnych zmniejszy się o około 20 %.

Budynki mieszkalne, w których zapoczątkowano sprzedaż lokali, poza nielicznymi przypadkami, znajdowały się w dostatecznej kondycji technicznej. Ich stan przy umiejętnym inwestowaniu właścicieli stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z roku na rok ulega ciąglej widocznej poprawie.

Budynki i lokale jakie pozostały w zasobach Gminy Tworóg, znajdują się w złym stanie technicznym. Wynika to głównie z faktu, że zasoby te, poza kilkoma przypadkami, powstały przed 1945 rokiem.

Dlatego też znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczane na lokale socjalne.

ROZDZIAŁ III ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Zakłada się, że przeprowadzone obecnie remonty bieżące oraz remonty planowe na lata 2008-2012 pozwolą utrzymać zasoby mieszkaniowe w niepogorszonym stanie technicznym.

Do najpilniejszych potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2008-2012 należą: remonty dachów, kominów, konserwacje rynien, obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych, remonty instalacji odgromowych i kanalizacyjnych.

Zakładany plan remontów mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2008-2012 ilustruje załącznik nr 1B.

ROZDZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

W celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gmina prowadzi politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych. Jej założeniem jest zbywanie lokali w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom oraz zbywanie wolnych lokali w drodze przetargu nieograniczonego.

Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których proces sprzedaży lokali przez gminę został już zapoczątkowany.

Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu określone uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr V/46/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz uchwałą Rady Gminy Tworóg Nr XX/238/2004 z dnia 14 października 2004 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr V/46/2003 Rady Gminy Tworóg z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Największe zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych wykazują najemcy budynków w Boruszowicach. Składa się na to korzystne usytuowanie mieszkań w budynkach dwu i czterorodzinnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach uzależniona będzie przede wszystkim od ilości składanych wniosków przez najemców lokali.

Szczegółowy wykaz budynków przeznaczonych do zbycia stanowi załącznik nr 1C

Zakładana sprzedaż w latach 2008-2012 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ; 2008 rok - 8 mieszkań, 2009 rok – 8 mieszkań, 2010 – 8 mieszkań, 2011rok – 8 mieszkań, 2012 rok - 9 mieszkań.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Konieczność zapobieżenia degradacji posiadanego zasobu mieszkaniowego wymaga prowadzenia elastycznej polityki czynszowej polegającej na utrzymaniu możliwie maksymalnej dopuszczalnej wysokości czynszu z zachowaniem wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a/ za lokale mieszkalne
- b/ za lokale socjalne

- 2.1. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek, schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej.
- 2.2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości ciekłych i stałych.
- 2.3. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą, a wynajmującym.
- 2.4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu wg. załącznika nr 1D.
Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 2.5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
- 2.6. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy jeden raz w roku.
- 2.7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 2.8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.
- 2.9. Planuje się coroczny wzrost czynszów w wysokości 3 %.

./.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TWORÓG

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Wykonując powyższe zadania Gminy Tworóg wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy. W skład zasobu wchodzi lokale mieszkaniowe stanowiące własność gminy.
3. Wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi załącznik nr 1A.
4. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych ustalono odrębną uchwałą Nr VIII/112/2003 Rady Gminy w Tworogu z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tworóg .
5. Z pominięciem zasad wymienionych w uchwale, o której jest mowa w pkt 5, Wójt Gminy może przydzielić na wniosek zainteresowanych osób ;
 - a) lokale mieszkalne, wymagające przeprowadzenia remontu lub przebudowy pod warunkiem wykonania przez te osoby niezbędnych prac własnym kosztem i staraniem
 - b) pomieszczenia ,które w wyniku adaptacji przeprowadzonej własnym kosztem i staraniem przez wnioskodawców uzyskują status lokalu mieszkalnego.
6. Wójt Gminy może zaliczyć poniesione nakłady na remont, wyposażenia lub adaptację zajmowanego lokalu w niezbędne elementy, do zapewniania których zobowiązany byłby wynajmujący, na poczet czynszu lub płatności związanych z jego wykupem.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są;
 - a) czynsze za najem lokali mieszkalnych,
 - b) wpływy z najmu lokali użytkowych,
 - c) wpływu z najmu budynków gospodarczych i garaży.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być;
 - a) środki uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych,
 - b) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy w szczególności;
 - a) w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu, z uwagi na zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
 - b) w przypadku zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia,
 - c) gdy remont ma być finansowany w części poprzez środki zewnętrzne,
 - d) w innych przypadkach losowych
4. Gmina będzie podejmować działania zmierzające do pozyskiwania środków zewnętrznych mających na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

ROZDZIAŁ VIII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ORAZ KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków, o których mowa w rozdziale V.
Planowany koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego obrazuje załącznik nr 1E.

ROZDZIAŁ IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Gmina Tworóg stwarza i popiera warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez;

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych na raty,
- umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a najemcami lub użytkownikami zajmującymi lokale w innych zasobach, a także z właścicielami lokali,
- wyrażenie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne.

Gmina Tworóg popierać będzie każdą inicjatywę zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
Założenia związane z planowaną sprzedażą lokali mieszkaniowego zasobu gminy, zostały uwzględnione w rozdziale II i IV niniejszego programu.