

**Załącznik**  
**do Uchwały Nr XXIV/164/08**  
**Rady Gminy Nędza**  
**z dnia 30 czerwca 2008r.**

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

### **GMINY NĘDZA NA LATA 2008-2015**

#### **I. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

W zasobach mieszkaniowych Gminy Nędza znajduje się 60 mieszkań zlokalizowanych w 15 budynkach, w tym 10 mieszkań znajduje się w Domach Nauczyciela, 3 mieszkania w budynkach oświaty i 1 w budynku biblioteki, 1 w budynku będącym własnością Gminnej Spółdzielni, pozostałe 44 mieszkania w budynkach gminnych. Wszystkie budynki pochodzą z lat przedwojennych i wcześniej, jedynie Domy Nauczyciela budowane były w latach 60-tych. Budynek w Nędzy, ul. Jana III Sobieskiego 38 nadaje się do wyburzenia (pionowe zwilgocenie ścian).

Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 3.086 m<sup>2</sup> i stanowi to niecałe 3% ogólnej liczby mieszkań na terenie gminy. Z oceny zasobów wynika, że około 40% mieszkań jest w złym stanie technicznym t.j. około 24 mieszkań.

W Urzędzie Gminy jest zarejestrowanych 27 podań o wynajem mieszkania. Z analizy zarejestrowanych podań pod kątem dochodów wynika, że ok. 15%-25% wnioskodawców kwalifikuje się do ubiegania się o mieszkanie socjalne. Gmina ma 6 mieszkań socjalnych i wszystkie zajęte. Rocznie zostaje zawartych od 0-4 umów najmu lokali na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów Gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, zamienne, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zgodnie z Kartą Nauczyciela zapewnić mieszkania dla nauczycieli

zatrudnionych na wsi. Do realizacji powyższych zadań w Gminie niezbędne jest posiadanie ok. 90 lokali mieszkaniowych, w tym 20-30 socjalnych lokali mieszkalnych.

Mieszkaniowy zasób gminy w latach 2008-2015 ulegnie zmniejszeniu o mieszkania przeznaczone do sprzedaży. Nie planuje się budowy nowych mieszkań, jedynie adaptację pomieszczeń na piętrze byłego gimnazjum w Nędzy, ul. Leśna 1 w ten sposób uzyska się trzy mieszkania o przyzwoitym wyposażeniu.

Zwalniane do 2015r. lokale mieszkaniowe o obniżonym standardzie (brak c.o., brak łazienki, wc na zewnątrz budynku) znajdujące się w budynkach w Nędzy ul. Adama Mickiewicza Nr 48 będą przekwalifikowane na lokale socjalne.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE ZŁEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Zasób mieszkaniowy Gminy Nędza jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.

Zestawienie najniezbędniejszych remontów zestawionych w poniższej podanej tabeli:

| <b>Zakres remontu</b>                   | <b>Zapotrzebowanie remontowe<br/>w latach 2008 - 2015</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Remonty dachów z ich wymianą            | 30% zasobów                                               |
| Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej | 50% zasobów                                               |
| Wymiana instalacji elektrycznej         | 65% zasobów                                               |
| Wymiana stolarki budowlanej             | 50% zasobów                                               |
| Termomodernizacja i elewacje            | 85% zasobów                                               |
| Remonty bieżące                         | wg bieżących potrzeb                                      |

Najniezbędniejsze remonty prowadzone będą w miarę posiadanych środków, pozostałe ujmowane będą w planach na okresy późniejsze. Podejmowane remonty mają na celu zabezpieczenie budynków przed dalszą dekapitalizacją oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich

lokatorom. W pierwszej kolejności wolne środki przeznaczono na wymianę stolarki budowlanej oraz pokryć dachowych (do wymiany pozostało 5 budynków)

Wymiana instalacji elektrycznej i pokryć dachowych jest priorytetowym zadaniem na lata 2008-2015. Kontynuowana będzie w miarę posiadanych środków wymiana stolarki jako etap termomodernizacji budynków.

Poniżej podaje się specyfikację najważniejszych prac do wykonania na poszczególnych budynkach administrowanych przez Urząd Gminy:

### **BABICE**

ul. Wiejska 24

- Utwardzenie dróg dojazdowych i wykonanie chodników,
- Wykonanie łazienek i kanalizacji odpływowej

ul. Wiejska 26

- Utwardzenie dróg dojazdowych i wykonanie chodników,
- Wykonanie łazienek i kanalizacji odpływowej

ul. Wiejska 68

- Wymiana okien

### **NĘDZA**

ul. Gliwicka 31

- Wykonanie szamba
- Wymiana okien
- Wymiana dachu i ocieplenia ścian

ul. Gliwicka 60-64

- Wymiana dachu
- Termoizolacja i tynkowanie
- Wymiana okien i drzwi

ul. Jana III Sobieskiego 38

- Wykonanie szamba
- Wykonanie kanalizacji sanitarnej
- Osuszenie budynku

ul. Adama Mickiewicza

- Wymiana dachu – Nr 26 i 38
- Wymiana elewacji
- Wymiana kanalizacji sanitarnej dla całego osiedla

ul. Leśna 3

- Osuszanie budynku

## **GÓRKI ŚLĄSKIE**

ul. Ofiar Oświęcimskich 60

- Wymiana dachu
- Kontynuacja wymiany okien
- Ocieplanie i tynkowanie

## **ŁĘG**

ul. Wyzwolenia

- Wymiana okien

## **CIECHOWICE**

ul. Raciborska

- Dokończenie wymiany okien

### **III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

- 1) Z istniejącego zasobu można przeznaczyć do sprzedaży 16 lokali mieszkaniowych (5 - Górkę Śląskie, 6 – Dom Nauczyciela, ul. Konarskiego, Nędza – 5 lokali).
- 2) Mieszkania zasiedlone mogą być zbywane z zachowaniem pierwszeństwa nabycia przysługującym najemcom. Mieszkania nie zasiedlone mogą być zbywane w drodze przetargu.
- 3) Ze sprzedaży należy wykluczyć mieszkania znajdujące się w budynkach oświaty. Można je będzie przeznaczyć do sprzedaży z chwilą wygaśnięcia pracy placówki oświatowej.
- 4) Rezygnacja z przysługującego najemcy pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem w tej samej miejscowości innego lokali, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny, tj. wyposażony w takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas oraz o takiej powierzchni, by na jednego członka gospodarstwa domowego przypadało co najmniej 10m<sup>2</sup> łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m<sup>2</sup> tej powierzchni.

### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1. Wójt Gminy Nędza w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
2. Zakłada się minimalny coroczny wzrost stawki czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.
3. Pełnostandardowe mieszkanie to lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację wod.-kan., łazienkę i wc o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> (czynsz wolny).

4. Do czynników podwyższających wartość użytkową lokalu należą:

- a) wyposażenie przez Wynajmującego lokalu w centralne ogrzewanie – podwyżka stawki o 10%
- b) wyposażenie lokalu w łazienkę – podwyżka stawki o 10%

Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu należy:

- a) brak wc w lokalu – obniżka stawki o 10%
  - b) brak wc w budynku – obniżka stawki o 10%
  - c) brak wody w lokalu – obniżka stawki o 10%
  - d) Brak kuchni w lokalu lub kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym – obniżka stawki o 10%.
5. Dopuszcza się możliwość zróżnicowania stawki czynszu ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku i ogólny stan techniczny budynku.
6. Wysokość stawki odszkodowawczej za bezumowne korzystanie z lokalu ustala się w wysokości 100% zindywidualizowanej stawki czynszu jaką płaciłby najemca z tytułu najmu lokalu.
7. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.
9. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela.

## **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi jako właściciel.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest dążenie do stałego zwiększania tzw. zamkniętego obiegu oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskanych z wpływów z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych, które powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów

Wydatkami z tytułu bieżącego oraz technicznego utrzymania budynków są między innymi następujące koszty:

- przeprowadzonych remontów,
- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- utrzymywania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
- inne o ile wynikają z umów.

Dochodami są:

- zwrot za media od najemców,
- odsetki,
- czynsze z lokali mieszkalnych.

Dodatkowym źródłem finansowania remontów budynków mieszkalnych mogą być środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań.

## VII. PLANOWANE DOCHODY I WYDATKI

Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2008-2015 kształtują się następująco:

| <b>Lata</b> | <b>Planowana roczna należność z tytułu najmu lokali mieszkalnych</b> |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>2008</b> | 71.300                                                               |
| <b>2009</b> | 73.400                                                               |
| <b>2010</b> | 75.600                                                               |
| <b>2011</b> | 77.800                                                               |
| <b>2012</b> | 80.100                                                               |
| <b>2013</b> | 82.500                                                               |
| <b>2014</b> | 84.900                                                               |
| <b>2015</b> | 87.400                                                               |

W poniższej tabeli zestawiono planowane dochody ze sfery mieszkaniowej, obejmujące czynsz i media:

| <b>Lata</b> | <b>Planowana roczne dochody ze sfery mieszkaniowej</b> |
|-------------|--------------------------------------------------------|
| <b>2008</b> | 78.000                                                 |
| <b>2009</b> | 79.000                                                 |
| <b>2010</b> | 81.300                                                 |
| <b>2011</b> | 83.700                                                 |
| <b>2012</b> | 86.200                                                 |
| <b>2013</b> | 88.700                                                 |
| <b>2014</b> | 91.300                                                 |
| <b>2015</b> | 94.000                                                 |

Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są koszty, których planowane wysokości zestawiono w poniższej tabeli:

| <b>Wydatki</b>                                         | <b>2008</b>    | <b>2009</b>    | <b>2010</b>    | <b>2011</b>    | <b>2012</b>    | <b>2013</b>    | <b>2014</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Energia, woda                                          | 6.000          | 6.180          | 6.360          | 6.550          | 6.740          | 6.940          | 7.140          | 7.350          |
| Usługi pozostałe                                       | 27.000         | 27.800         | 28.600         | 29.400         | 30.200         | 31.100         | 32.000         | 32.900         |
| Konserwacje, naprawy, remonty bieżące                  | 48.174         | 49.600         | 51.000         | 52.500         | 54.000         | 55.600         | 57.200         | 58.900         |
| Materiały i wyposażenie                                | 24.500         | 25.200         | 25.900         | 26.600         | 27.300         | 28.100         | 28.900         | 29.700         |
| Opłaty różne                                           | 3.800          | 3.900          | 4.000          | 4.100          | 4.200          | 4.300          | 4.400          | 4.500          |
| Wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń odpisy na ZFŚS | 5.000          | 5.100          | 5.200          | 5.300          | 5.400          | 5.500          | 5.600          | 5.700          |
| Inwestycje                                             | 77.500         | 79.800         | 82.200         | 84.600         | 87.200         | 89.800         | 92.500         | 95.300         |
| <b>RAZEM</b>                                           | <b>191.974</b> | <b>197.580</b> | <b>203.260</b> | <b>209.050</b> | <b>215.040</b> | <b>221.340</b> | <b>227.740</b> | <b>234.350</b> |

## **VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

- 1) ułatwienie zamian lokali w ramach zasobu celem racjonalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- 2) zachowanie 2 lokali mieszkalnych jako rezerwy na lokale zamienne,
- 3) rozpropagowanie dodatków mieszkaniowych.