

**Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolbórz
opracowany na lata 2007-2011**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 19 lokali mieszkalnych tj.:

- 1) trzy lokale mieszkalne w Proszeniu 98 (Dom Nauczyciela przy Szkole Podstawowej w Proszeniu) o pow. 44 m², 33 m², 39 m² – zamieszkałe, związane ze stosunkiem pracy – stan techniczny lokali dobry,
- 2) cztery lokale mieszkalne w Komornikach 99 (Dom Nauczyciela przy szkole Podstawowej w Komornikach) o pow. 50 m², 42 m², 29 m², 30 m², – trzy zamieszkałe, jedno wolne, związane ze stosunkiem pracy – stan techniczny lokali dobry,
- 3) jeden lokal mieszkalny w Wolborzu, ul. Sportowej 7 o pow. 55,39 m² – zamieszkały – stan techniczny zły, przeznaczony do wyłączenia z zasobu mieszkaniowego gminy – zmiana sposobu użytkowania,
- 4) dwa lokale mieszkalne w Goleszach Dużych 27 o powierzchni 27,81 m² i 53,5 m² – zamieszkałe – stan techniczny dostateczny,
- 5) jeden lokal mieszkalny w Goleszach Małych 20 o pow. 42,31 m² – zamieszkały – stan techniczny dostateczny,
- 6) trzy lokale mieszkalne w PSO Bogusławice o pow. 44,80 m², 52,70 m² i 16,50 m² – zamieszkałe – stan techniczny dostateczny,
- 7) dwa lokale mieszkalne w Marianowie o pow. 55,21 m² i 46,98 m² – zamieszkałe – stan techniczny dobry,
- 8) lokal mieszkalny w Krzykowicach o łącznej powierzchni 64,40 m² – zamieszkały – stan techniczny dostateczny,
- 9) dwa lokale mieszkalne w PSO Bogusławice o pow. 39,3 m² i 21 m² – zamieszkałe – przeznaczone na lokale socjalne – stan techniczny dobry.

2. W ciągu najbliższych pięciu lat nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków.

1. Remonty w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane będą sukcesywnie:
 - 1) remont lokali w Goleszach Dużych 27 polegający na wymianie stolarki okiennej drzwiowej wykonany będzie łącznie z remontem całego budynku w latach 2008 - 2010,
 - 2) remont lokalu w Krzykowicach polegający na wymianie podłóg i sufitów, wykonany zostanie w latach 2007 - 2008,
 - 3) remonty bieżące związane z konserwacją budynku (konserwacja pokrycia dachowego, malowanie ścian klatki schodowej itp.) będą wykonywane w kolejnych latach w poszczególnych budynkach,
 - 4) z uwagi na niewielki zakres robót remontowych, nie przewiduje się zamian lokali na czas remontów.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W ciągu najbliższych pięciu lat przewiduje się sprzedaż lokali:
 - 1) trzech w PSO Bogusławice (z wyjątkiem lokali socjalnych) w latach 2008, 2009,
 - 2) jednego w Goleszach Małych w roku 2007,
 - 3) dwóch w Marianowie w roku 2008.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Wysokość czynszów za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:
 - 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną,
 - 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami,
 - 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.
2. Podwyższanie czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Wypowiedzenie może być dokonane najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Oprócz czynszu wynajmujący może pobierać inne opłaty w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.
4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
5. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy uwzględnia czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - 1) położenie lokalu poza terenem miejscowości Wolbórz,
 - 2) położenie lokalu poniżej parteru lub na poddaszu,
 - 3) brak instalacji c.o.,
 - 4) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - 5) położenie lokalu w budynku o obniżonym stanie technicznym (np. wilgoć, przemarzanie budynku).
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

V. Administrowanie lokalami w mieszkaniowym zasobie gminy.

1. Administrację lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w budynkach szkół, sprawuje dyrektor placówki.
2. Administracją pozostałych lokali zajmuje się wyznaczony pracownik Urzędu Gminy.
3. Administrator odczytuje wskazania urządzeń pomiarowych, oraz rozlicza opłaty za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody.
4. W ciągu najbliższych pięciu lat nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach to wpływy z czynszów oraz zaplanowane wydatki w budżecie gminy.

1. Procentowy podział wydatków związanych z zasobem mieszkaniowym gminy w stosunku do wpływów z czynszu:

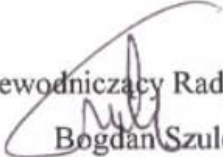
- 1) 30% koszty bieżącej eksploatacji,
- 2) 70% koszty remontów.

VII. Wysokość wydatków związanych z zasobem mieszkaniowym gminy w kolejnych latach.

Rodzaj wydatku	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
Koszt bieżącej eksploatacji (zł)	4750	4300	2850	2850	2850
Koszt remontów (zł)	11100	10050	6700	6700	6700
Koszt inwestycji (zł)	-	-	15000 ⁽¹⁾	-	-

⁽¹⁾ – dotyczy lokali w Golezjach Dużych 27



Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Szulc