

**UCHWAŁA NR 239/XLIV/10  
RADY GMINY PAWŁOWICZKI**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym zasobem Gminy  
Pawłowiczki na lata 2010-2015**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.37, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz.420) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266, z 2004r. Nr 281, poz.2783 i 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902 oraz z 2008r. Nr 173, poz.1218)

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2010-2015” stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pawłowiczkach

Przewodniczący Rady Gminy  
Pawłowiczki

**Tomasz Konowałuk**

Załącznik do Uchwały Nr 239/XLIV/10

Rady Gminy Pawłowiczki

z dnia 24 czerwca 2010 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłowiczki na lata 2010-2015

Program opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### Rozdział I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Pawłowiczki.

2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31.05.2010 wynosi 87 lokali mieszkalnych, 0 socjalnych

*Zestawienie zbiorcze lokali komunalnych wg stanu na dzień 31.05.2010r.*

Lp	Lokalizacja/adres	Rodzaj budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	Budynek wspólnotowy	10	611,51
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	Budynek wspólnotowy	8	471,93
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	Budynek mieszkalno- usługowy	3	96,8
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	Budynek mieszkalno- usługowy	2	98,36
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	Budynek wspólnotowy	6	216,3
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	Budynek wielorodzinny	12	694,12
7.	Pawłowiczki ul. Ks. Kuliga 16	Budynek wielorodzinny	4	277,2
8.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	Budynek wielorodzinny	9	635,10
9.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20 A	Budynek wielorodzinny	6	356,01
10.	Radoszowy ul. Główna 1	Budynek wielorodzinny	9	330,32
11.	Grodzisko ul. Główna 32	Budynek wielofunkcyjny	1	26,88
12.	Karchów ul. Główna	Budynek wielorodzinny	2	99,0
13.	Pawłowiczki ul. K. Miarki 7	Budynek jednorodzinny	1	60,60
14.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	Budynek wielorodzinny	6	399,73
15.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	Budynek wspólnotowy	4	245,5
16.	Ostrożnica ul. Sienkiewicza 17	Budynek wielofunkcyjny	1	55,93
17.	Dobrosławice ul. Wiejska 9	Budynek wielofunkcyjny	1	78,55
18.	Trawniki ul. Szkolna 9	Budynek wielofunkcyjny	1	75,0
19.	Gościęcín ul. Kozielska 1	Budynek wielofunkcyjny	1	56,37
20.	Trawniki ul. Leśna 18	Budynek wielorodzinny	Do rozbiórki	
RAZEM:			87	4885,21

W latach 2010-2015 gmina nie przewiduje budowy mieszkań.

*Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2010- 2015 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.*

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2010	78	0

2011	74	2
2012	72	1
2013	70	0
2014	68	0
2015	66	0

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010- 2015 będzie wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych omówionej szczegółowo w rozdziale III.

Stan techniczny budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.05.2010r

Lp.	Lokalizacja/adres	Ilość lokali wyposażonych w					
		Wodociąg sieciowy	Kanalizacja lub szambo	Ustęp splukiwany	Łazienka	Centralne ogrzewanie	Ogrzewanie piecowe
1.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 3	10	10	10	10	-	10
2.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 66	8	8	8	8	8	-
3.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 45	3	3	2	1	-	3
4.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 47	2	2	-	-	-	-
5.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 84	6	6	6	3	-	6
6.	Pawłowiczki ul. Wyzwolenia 88	12	12	12	12	-	12
7.	Pawłowiczki ul. Ks. Kuliga 16	4	4	4	4	-	4
8.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20	9	9	9	9	-	9
9.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 20A	6	6	6	6	-	6
10.	Radoszowy ul. Główna 1	9	2	2	2	-	9
11.	Grodzisko ul. Główna 32	1	1	-	-	-	1
12.	Karchów ul. Główna	2	2	-	-	-	2
13.	Pawłowiczki ul. K. Miarki 7	1	1	1	1	-	1
14.	Pawłowiczki ul. Magnoliowa 9	6	6	6	5	-	9
15.	Maciowakrze ul. Spółdzielcza 2	4	4	4	4	-	4
16.	Ostrożnica ul. Sienkiewicza 17	1	1	1	1	-	1
17.	Dobrosławice ul. Wiejska 31	1	1	-	-	-	1
18.	Trawniki ul. Szkolna 9	1	1	1	1	1	-
19.	Gościęcín ul. Kozielska 1	1	1	1	1	1	-
20.	Trawniki ul. Leśna 18	-	-	-	-	-	-
RAZEM:		87	79	72	67	10	77

Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych na lata 2010-2015 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań socjalnych ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)
2010	0	-	-	-
2011	2	2	-	-
2012	1	1	-	-

2013	0	-	-	-
2014	0	-	-	-
2015	0	-	-	-

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na lata 2010-2015 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań ogółem	Stan techniczny dobry (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)	Stan techniczny średni (ilość lokali mieszkalnych)
2010	78	62	16	-
2011	74	60	14	-
2012	72	58	14	-
2013	70	58	12	-
2014	68	56	12	-
2015	66	56	10	-

Użyte określenia oznaczają:

- zły stan- elementy lokalu mieszkalnego wymagają wymiany lub generalnej naprawy;
- średni stan- w najbliższym czasie należy dokonać remontu lub wymiany drobnych elementów lokalu mieszkalnego,
- dobry stan- nie zachodzi potrzeba remontu lokalu.

Z ocen i analiz wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenie remontu. W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji. W latach 2010-2015 stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

## Rozdział II.

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

1. 1.Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowić będą przeglądy techniczne budynków
2. 1.Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. 1.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 oczyszczeniem,
  - c) remonty pokrycia dachowego,
  - d) przebudowa kominów
  - e) orynnowanie dachowe.
4. 1.W budynkach wspólnotowych priorytet i zakres remontów ustala zarządca

Rodzaj remontów	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Roboty ogólnobudowlane	20 500,00	5 500,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Roboty dekarские	4 000,00	20 000,00	30 000,00	20 000,00	30 000,00	0
Instalacje wodno- kanalizacyjne	0	0	0	10 000,00	0	5 000,00
Instalacje elektryczne	0	10 000,00	0	0	0	0

Wielkość zasobów komunalnych Gminy Pawłowiczki wg stanu na dzień 31.05.2010r wynosi 87 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4885,21m<sup>2</sup>. Lokale zlokalizowane są w 20 obiektach budowlanych z czego 16 obiektami zarządza Gmina Pawłowiczki, a pozostałymi zarządcy poszczególnych

wspólnot mieszkaniowych. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

### **Rozdział III.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010-2015**

W latach 2010-2015 planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych:

- Pawłowiczki ul.Magnoliowa 20
- Pawłowiczki ul.Magnoliowa 20 A
- Pawłowiczki ul.Wyzwolenia 84
- Pawłowiczki ul. K. Miarki 7

w ilości:

- 2010r. - 9 lokali mieszkalnych
- 2011r. - 4 lokale mieszkalne
- 2012r. - 2 lokale mieszkalne
- 2013r. - 2 lokale mieszkalne
- 2014r. - 2 lokale mieszkalne

Liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków składanych przez najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych

### **Rozdział IV.**

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

Polityka czynszowa Gminy Pawłowiczki powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010-2015, 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.

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych.

3. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie

4. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu wynosi 2,00 zł za 1m<sup>2</sup>.

5. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

6. Podwyższenie stawki czynszowej może być dokonywane raz w roku, nie więcej jednak niż 20% stawki bazowej za 1m<sup>2</sup>.

7. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia i zwiększenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę i WC, usytuowany w budynku o średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację CO powoduje wzrost stawki bazowej czynszu o 10%
- b) brak łazienki w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%
- c) brak WC w lokalu powoduje obniżenie stawki bazowej czynszu o 10%

8. Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki czynszu za lokale mieszkalne.

9. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

## Rozdział 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 powierzone jest Wójtowi Gminy.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

## Rozdział 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

## Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, przeznaczone są na bieżące utrzymanie, remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Eksploatacja bieżąca	4 500,00	5 500,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	7 000,00
2.	Koszty remontów	10 000,00	30 000,00	20 000,00	25 000,00	25 000,00	10 000,00
3.	Koszty modernizacji	10 000,00	10 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (dla wspólnot)	13 180,00	26 360,00	26 360,00	26 360,00	26 360,00	13 180,00
Razem:		37 680,00	71 860,00	61 360,00	61 360,00	61 360,00	36 180,00

Wydatków inwestycyjnych w latach 2010-2015 nie przewiduje się.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.

## Rozdział VIII.

### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 windykacją zaległości.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań, ponieważ koszty zarządzania stają się wówczas niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami.