

**UCHWAŁA NR XVIII/143/2015
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

z dnia 29 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ogrodzieniec na lata 2015 - 2019”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 42 ustawy z dnia 08.03.1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1515) oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt. 1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Rada Miejska w Ogrodzieńcu uchwała:

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec na lata 2015 - 2019” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XIII/102/2011 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 15 września 2011r.

w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zygmunt Podsiadło

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC NA LATA 2015- 2019.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Gmina Ogrodzieniec posiada niedostateczne, na dzień sporządzenia programu, zasoby mieszkaniowe pod względem ilości oraz potrzeb dla obecnych mieszkańców. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy występują jako własność gminy (w 100 %) oraz udział we wspólnotach mieszkaniowych.

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOSCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGOLNYCH LATACH.

1.1 Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 30.09.2015r.

Na dzień 30.09.2015 stan zasobu mieszkaniowego Gminy Ogrodzieniec przedstawiał się następująco:

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Ogrodzieniec.

Ilość budynków	3
Ilość lokali mieszkalnych	4
Powierzchnia lokali	224 m.kw.

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne będące współwłasnością Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych.

Liczba nieruchomości	13
Powierzchnia lokali	Ogółem : 3989,41m.kw.

Mieszkaniowy zasób gminny znajdujący się w miejscowości Ogrodzieniec przy ulicy Słowackiego i na Osiedlu Elizy Orzeszkowej jest w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego „Ogrodzieniec ”Sp.z o.o ul. Kościuszki 69 42- 440 Ogrodzieniec. Pozostałe 3 nieruchomości położone w Ogrodzieńcu przy ulicy Kościuszki (w budynku Szkoły Podstawowej) oraz w Kielkowicach przy ulicy Turystycznej i w Gieble przy ulicy Dworskiej są zarządzane bezpośrednio przez Gminę Ogrodzieniec. Charakterystykę poszczególnych obiektów budowlanych według miejscowości zawierają tabele od 3 do 5.

Tabela nr 3. Gminne zasoby mieszkaniowe w Ogrodzieńcu.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. Użytkowa gminnych lokali w [m ²]
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 1	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka)podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej schody wykończone masą lastryko. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa ,piece węglowe. Budynek do termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 5 Pozostało - 11	427,09
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 2	Lata pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka)podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe. Budynek przeznaczony do termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 8 Pozostało - 8	298,76
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 3	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka)podpiwniczony, dwuklatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej schody wykończone masą lastryko. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa ,piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 7 Pozostało - 9	355,00
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 4	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny (Facjatka)podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek do termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 12 Pozostało - 4	166,13
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 7	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	18 lokali Sprzedanych - 10 Pozostało - 8	359,56

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 8	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	27 lokali Sprzedanych - 15 Pozostało - 12	459,00
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 9	Lata Pięćdziesiąte	Budynek trzykondygnacyjny, trzyklatkowy, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek przeznaczony do termomodernizacji po remoncie dachu.	33 lokale Sprzedanych - 16 Pozostało - 17	497,00
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 10	Lata Pięćdziesiąte	Budynek trzykondygnacyjny, dwu klatkowy, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe, budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek przeznaczony do termomodernizacji	18 lokali Sprzedanych - 12 Pozostało - 6	238,51
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 11	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, (Facjatka) podpiwniczony, dwu klatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe, budynek otynkowany tynkiem cementowo- wapiennym. Budynek przeznaczony do termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 8 Pozostało - 8	283,22
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słowackiego 12	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, (Facjatka dwu klatkowy, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	16 lokali Sprzedanych - 5 Pozostało - 11	427,68
Wspólnota Mieszkaniowa ul. 1-go Maja 161	Lata sześćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek przeznaczony do termomodernizacji	4 lokale Sprzedanych - 1 Pozostało - 3	161,43

Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle Elizy Orzeszkowej 11	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe. Budynek po termomodernizacji	12 lokali Sprzedanych - 7 Pozostało - 5	340,95
Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle Elizy Orzeszkowej 12	Lata Pięćdziesiąte	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, fundament z kamienia i cegły, ściany murowane z cegły pełnej. Instalacja : elektryczna, wodna, kanalizacyjna, odgromowa, schody wykończone masą lastryko, piece węglowe Budynek po termomodernizacji	12 lokali Sprzedanych - 9 Pozostało - 3	123,23
Lokal mieszkalny ul. Kościuszki 67	Lata Sześćdziesiąte	Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Ogrodzieńcu instalacja : solarna do c.w.u, CO gazowe, kanalizacja. Budynek po ter modernizacji Do lokalu mieszkalnego oddzielne wejście, oraz klatka schodowa, lokal usytuowany na pierwszej kondygnacji.	1	43

Tabela nr 4. Gminne zasoby mieszkaniowe w Gieble

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w [m ²]
Gieblo ul. Dworska 6	Lata ' 60	Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony, fundament z kamienia wap. ściany z cegły, dach drewniany pokryty dachówką ,zniszczony. Instalacje W-K, ,szambo, budynek wymaga remontu, brak ogrzewania C.O	2	106,00
Ogółem			2	106,00

Tabela nr 5. Gminne zasoby mieszkaniowe w Kielkowicach

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali w [m ²]
Kielkowice Ul. Turystyczna	1930	Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, ściany z cegły, usytuowany na drugiej kondygnacji. Instalacja : woda, kanalizacja zakończona szambem, brak C.O.	1	75
Ogółem			1	75,00

Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego określono odrębnie dokonując oceny stanu technicznego poszczególnych budynków oraz potrzeb remontowych w oparciu o wyniki przeglądów technicznych. Nie stanowią one ekspertyz technicznych, są jednak niezbędne do oszacowania wysokości wydatków na remont i utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym odpowiadającym aktualnym przepisom prawa budowlanego.

Tabela nr 6. Lokale mieszkalne wg liczby i rodzajów pomieszczeń - własność Gmina Ogrodzieniec.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. użytk. w [m ²]	Mieszkania wg pomieszczeń			
			Jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Gieblo, ul. Dworska	2 lokale niezamieszkałe	106,00	-	-	2	-
Kielkowice, ul. Turystyczna	1 lokal niezamieszkały	75,00	-	-	-	4
Ogrodzieniec ul. Kościuszki 67	1 lokal zamieszkały	43,00			1	
Razem	3	224,00			3	4

Lokale mieszkalne znajdujące się w Gieble przy ul.Dworskiej i Kielkowicach przy ul.Turystycznej są niezamieszkałe; posiadają łazienki wraz z WC. Lokal w Ogrodzieńcu przy ul.Kościuszki 67 jest zamieszkały. Wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, ciepłej wody użytkowej oraz elektryczną. Stan techniczny lokalu bardzo dobry, budynek po termomodernizacji ,zamontowana instalacja solarna do przygotowania c.w.u.

1.2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2015 roku dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego. Budynki mieszkalne w Ogrodzieńcu zostały wybudowane w latach 1950-1960. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

Tabela nr 7. Stan techniczny budynków mieszkalnych położonych w Ogrodzieńcu.

Adres	Klasyfikacja stan technicznego	Objawy zużycia
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 1	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym do termomodernizacji w roku 2017
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 2	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym po termomodernizacji w roku 2015
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 3	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 4	Stan zadawalający	Pokrycie dachowe wymaga naprawy, budynek do termomodernizacji
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 7	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 8	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 9	Stan zadawalający	Remont pokrycia dachowego w 2017r Budynek przeznaczony do termomodernizacji po remoncie dachu.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 10	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym, budynek przeznaczony do termomodernizacji w 2016r.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 11	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem

		dachowym, budynek przeznaczony do termomodernizacji w 2017r.
Ogrodzieniec ul. Słowackiego 12	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji wraz ze zmianą pokrycia dachowego
Ogrodzieniec ul. 1-go Maja 161	Stan dobry	Budynek przeznaczony do termomodernizacji w 2017r.
Ogrodzieniec Osiedle Elizy Orzeszkowej 11	Stan dobry	Budynek ze zmienionym pokryciem dachowym . Budynek po termomodernizacji w 2015r.
Ogrodzieniec Osiedle Elizy Orzeszkowej 12	Stan dobry	Budynek po termomodernizacji w 2015r.

W opisie stanu technicznego budynków nie uwzględniono budynków w Kielkowicach, Gieble i w Ogrodzieńcu przy ul. Kościuszki 67. W budynkach tych nie zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe.

Gmina w podejmowaniu uchwał ma głos do wysokości posiadanych udziałów w części wspólnej. Jako właściciel 99 lokali mieszkalnych uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, na które to składają się m.in. wydatki na pokrycie kosztów remontów i bieżących konserwacji.

W oparciu o obowiązujący wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowym gminy na 2011- 2015 wykonano przewidziane prace remontowe.

1.3 Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Ogrodzieniec w latach 2015-2019.

Tabela nr 8 Wspólnoty Mieszkaniowe w Ogrodzieńcu

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Stan techn.	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2015r.	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2016	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2017	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2018	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2019
1.	Słowackiego 1	11	dobry	11/429,07	11/429,07	11/429,07	10/383,48	10/383,48
2.	Słowackiego 2	8	dobry	8/298,76	8/298,76	7/263,81	7/263,81	7/263,81
3.	Słowackiego 3	9	dobry	9/355,32	9/355,32	8/320,37	8/320,37	8/320,37

4.	Słowackiego 4	4	zadawalający	4/166,13	4/166,13	4/166,13	4/166,13	4/166,13
5.	Słowackiego 7	8	dobry	8/359,56	8/359,56	8/359,56	7/310,25	7/310,25
6.	Słowackiego 8	12	dobry	12/459,00	12/459,00	12/459,00	11/411,35	11/411,35
7.	Słowackiego 9	11	zadawalający	11/497,00	11/497,00	11/497,00	10/447,30	10/447,30
8.	Słowackiego 10	6	dobry	6/238,51	6/238,51	6/238,51	6/238,51	6/238,51
9.	Słowackiego 11	8	dobry	8/283,22	8/283,22	7/238,05	7/238,05	7/238,05
10.	Słowackiego 12	11	dobry	11/427,68	10/378,86	10/378,86	10/378,86	9/330,04
11.	Osiedle E. Orzeszkowej 11	5	dobry	5/190,50	5/190,50	4/154,61	4/154,61	4/154,61
12.	Osiedle Orzeszkowej 12	3	dobry	3/123,23	3/123,23	3/123,23	3/123,23	3/123,23
13.	1-go Maja 161	3	dobry	3/161,43	3/161,43	3/161,43	3/161,43	3/161,43
	RAZEM	99	3985,41	99/3985,41	98/3940,59	94/3789,63	90/3597,38	89/3548,56

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez przeprowadzenie niezbędnych napraw i remontów budynków i lokali.

Niezbędne nakłady na remonty do wykonania w latach 2015- 2019 przedstawia tabela 9.

Gmina Ogrodzieniec będzie partycypować w kosztach remontów zgodnie z posiadanymi udziałami w poszczególnych Wspólnotach Mieszkaniowych w ramach stawki funduszu remontowego ustalonej uchwałą każdej Wspólnoty Mieszkaniowej. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych akceptowane są przez ogół właścicieli w drodze uchwały.

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATCH
2015-2019**

Tabela nr 9

L. p.	Adres budynku	2015	tys.zł	2016	tys.zł	2017	tys.zł	2018	tys.zł	2019	tys.zł
1.	Słowackiego 1	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana wodomierzy, Remont kominów w miarę potrzeb	1,3 5	Termomodernizacja budynku	90	Splata rat kredytu	10	Splata rat kredytu	9
2.	Słowackiego 2	Termomodernizacja budynku	90	Wymiana wodomierzy, Splata rat kredytu	0,96 9	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5	Malowanie klatki schodowej Splata rat kredytu	4 9	Splata rat kredytu Remont kominów W miarę potrzeb	9 5
3.	Słowackiego 3	Termomodernizacja budynku	90	Remont kominów w miarę potrzeb Wymiana wodomierzy Splata rat kredytu	5 1,08 9	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 9	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 9	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu Malowanie klatki schodowej	5 9 4
4.	Słowackiego 4	Remont kominów	5	Remont kominów W miarę potrzeb wymiana wodomierzy	5 0,48	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Naprawa pokrycia dachowego	20	Wymiana drzwi wejściowych na klatkach schodowych	6

L. p.	Adres budynku	2015	tys.zł	2016	tys.zł	2017	tys.zł	2018	tys.zł	2019	tys.zł
5.	Słowackiego 7	Splata rat kredytu	10,2	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb Wymiana wodomierzy	9 5 0,96	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5	Splata rat kredytowych Remont kominów W miarę potrzeb	9 5	Splata rat kredytowych Remont kominów W miarę potrzeb	9 5
6.	Słowackiego 8	Wymiana wodomierzy Splata rat kredytu	1, 44 9	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	9 5
7.	Słowackiego 9	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana wodomierzy Remont kominów w miarę potrzeb	1,32 5	Remont pokrycia dachowego, termomodernizacja po remoncie dachu	200	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 12,48	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 12, 48
8.	Słowackiego 10	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Termomodernizacja budynku wymiana wodomierzy	65 0,72	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	8 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	8 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	8 5

L. p.	Adres budynku	2015	tys.zł	2016	tys.zł	2017	tys.zł	2018	tys.zł	2019	tys.zł
9.	Słowackiego 11	Remont kominów w miarę potrzeb	5	Wymiana wodomierzy Remont kominów w miarę potrzeb Wymiana drzwi wejściowych	0,96 5 6	Termomodernizacja budynku	90	Splata rat kredytowych Remont kominów w miarę potrzeb	7, 8 5	Splata rat kredytowych Remont kominów w miarę potrzeb	7, 80 5
10	Słowackiego 12	Splata rat kredytu	10	Wymiana wodomierzy Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytowych	1,32 5 7,2	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu Malowanie klatki schodowej	5 7,2 4	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 7, 20	Remont kominów w miarę potrzeb Splata rat kredytu	5 7, 20
11	Osiedle E.Orzeszkowej 11	Termomodernizacja budynku	95	Splata rat kredytu Ułożenie chodnika z kostki brukowej Wymiana wodomierzy	10 10 0,6	Splata rat kredytu Remont kominów W miarę potrzeb	10 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	10 5	Splata rat kredytu Remont kominów w miarę potrzeb	10 5
12	Osiedle E.Orzeszkowej 12	Termomodernizacja budynku	95	wymiana wodomierzy Splata rat kredytu Ułożenie chodnika z kostki brukowej	0,36 8, 58 10	Splata rat kredytowych Remont kominów W miarę potrzeb	8, 58 5	Splata rat kredytowych Remont kominów W miarę potrzeb	8, 58 5	Splata rat kredytu Remont kominów W miarę potrzeb	8, 58 5
13	ul. 1-go Maja 161	Malowanie klatki schodowej	1, 3	wymiana wodomierzy	0,36	Termomodernizacja budynku	60	Wymiana ogrodzenia	5	Splata rat kredytu	6

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2015-2019.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz modernizacji budynków,

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie. Sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemcy odbywa się w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania tj. na możliwości wykupu mieszkań przez ich najemców. Wysokość udzielonej bonifikaty do 75 % ceny lokalu mieszkalnego.

Gmina Ogrodzieniec w latach 2015-2019 planuje sprzedaż 10 lokali dotychczasowym najemcom.

Szczegóły podane są w tab.10

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Tabela nr 10

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań w budynku	2015r. Lokale do sprzedaży	2016r. Lokale do sprzedaży	2017r. Lokale do sprzedaży	2018r. Lokale do sprzedaży	2019r. Lokale do sprzedaży
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	11				1	
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	8			1		
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	9			1		
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	4					
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	8				1	
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	12				1	
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	11				1	
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	6					
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	8			1		
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	11		1			1
11.	Ogrodzieniec, Os. E.Orzeszkowej 11	5			1		
12.	Ogrodzieniec, Os E..Orzeszkowej 12	3					
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	3					
	RAZEM	99		1	4	4	1

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) określa zasady polityki czynszowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji. Stawka bazowa czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotyczy mieszkań wyposażonych w łazienkę i toaletę.

Ustala się następujące wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające wysokość czynszu w zależności od czynników użytkowych lokalu

Tab. nr 11 Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

<i>Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu</i>	<i>Standard lokalu</i>	<i>Wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu</i>
Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	bez W.C.	10%
	bez łazienki	10%
Ze względu na położenie w budynku	na poddaszu	10%

Tab. nr 12 Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

<i>Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu</i>	<i>Standard lokalu</i>	<i>Wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu</i>
Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	w budynku wyposażonym w C.O.	20%
	wyposażone w instalację gazową	20%
	wyposażone w ciepłą wodę użytkową zasilaną ze źródła zewnętrznego	10%

Przy ustalaniu stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec przyjmuje się, że czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty zarządu, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.

5.SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC W KOLEJNYCH LATACH.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Aktualnie mieszkaniowym zasobem gminy Ogrodzieniec zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne „Ogrodzieniec”, Sp.z o.o w Ogrodzieńcu oraz Gmina. Powierzchnia zarządzanych przez ten podmiot lokali mieszkalnych wynosi 3989,41 m². Powierzchnia lokali mieszkalnych zarządzanych przez Gminę wynosi 224,00 m².

W latach 2015 - 2019 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Ogrodzieniec.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015-2019.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych
- dotacja z budżetu gminy,
- odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,
- sprzedaż lokali najemcom

Tabela nr 13. Prognozowane wpływy z czynszów w latach 2015 - 2019.

Przychody	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Czynsze za lokale mieszkalne	244 885,92zł	232 013,28zł	232 013,28zł	232 013,28zł	232 013,28zł

Tabela nr 14. Prognozowane wpływy ze sprzedaży latach 2015 - 2019.

Przychody	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom	61 302,39 zł	17 270,00zł	68 000,00zł	68 000,00zł	17 270,00zł

7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2015 -2019.

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty Zarządcy :Przedsiębiorstwo Komunalne „Ogrodzieniec” Sp.z o.o. Dodatkowo uwzględniono koszty związane z okresową kontrolą stanu technicznego budynków.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują :

1. podatek od nieruchomości,
2. koszty konserwacji i kontroli stanu technicznego budynków,
3. koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
4. koszty utrzymania czystości,
5. koszty administracyjne i zarządzania.

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2015-2019 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników. Wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą powiększane co rocznie o około 3 %.

Prognozowana wysokość wydatków w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Ogrodzieniec w latach 2015-2019 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wydatki inwestycyjne w zł.

Tabela nr 15. Prognozowana wysokość wydatków

Koszty	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji (zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej)	101 708,23zł	97,700,00zł	94 800,00zł	90 100,00zł	88,800,00zł
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków komunalnych	430 940,00zł	212 920,00zł	278 780,00zł	433 580,00zł	165 060,00zł
Koszty Zarządu	27 583,00zł	26 330,00 zł	26 330,00 zł	26 330,00 zł	26 330,00 zł
Inwestycje	-	-	-	-	-
Razem koszty	560 232,00 zł	336 950,00zł	399 910,00zł	550 010,00zł	280 190,00zł

Tabela nr 16

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI

Lp.	Adres budynku	stawka na zarząd/ stawka czynszu	2015	2016	2017	2018	2019
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA			w tys.zł				
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	2,00	10,3	10,2	10,2	9,2	9,2
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	2,20	7,9	7,9	6,9	6,9	6,9
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	1,95	8,3	8,3	7,5	7,5	7,5
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	1,95	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	2,14	9,2	9,2	9,2	7,9	7,9
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	2,14	12,6	11,8	11,8	10,6	10,6
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	2,12	12,6	12,6	12,6	11,4	11,4
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	2,00	6,3	5,7	5,7	5,7	5,7
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	2,00	6,8	6,8	5,7	5,7	5,7
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	2,25	11,2	10,2	10,2	10,2	8,9
11.	Ogrodzieniec, Osiedle E.Orzeszkowej 11	1,90	5,03	4,3	4,3	4,3	4,3
12.	Ogrodzieniec, ul. Osiedle E.Orzeszkowej 12	1,95	3,3	2,9	2,9	2,9	2,9
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	2,00	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
RAZEM			101,5	97,7	94,8	90,1	88,8

8. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OGRODZIENIEC.

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy proponuje się:

1. Remonty budynków i lokali.
2. Przeznaczenie części lokali na lokale socjalne.
3. Prowadzenie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom.
4. Obniżanie kosztów eksploatacji.
5. Wykwaterowanie najemcy z lokalu położonego w placówce oświatowej w związku z potrzebą adaptacji pomieszczeń na cele oświatowe.
6. Wynajem lokali od innych podmiotów w celu wykonania wyroków eksmisyjnych. Z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych nie planuje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali. Niezbędne remonty lokali będą wykonywane tak, aby były jak najmniej uciążliwe dla najemców.
7. Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych rozważyć należy zwiększenie dostępności uprawnienia do zamiany należności czynszowych na świadczenie rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznanie możliwości korzystania z uprawnienia w tym zakresie, uprawniającego do korzystania z tej formy spłaty długu.

9. PODSUMOWANIE.

Przedstawiony program gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi ma na celu ustalenie strategii działania na lata 2015 -2019.

Program zawiera ocenę aktualnego stanu prawnego, technicznego i finansowego gminnego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przedstawia dotychczasowy sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi i proponowane zmiany. Planowany zakres prac remontowych wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych.

Uchwalony wieloletni programu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi powinien być realizowany w części przez Przedsiębiorstwo Komunalne „Ogrodzieniec” Sp.z o.o. w Ogrodzieńcu we współpracy z właścicielem gminnych zasobów mieszkaniowych.

W kolejnych latach Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec opracuje roczne raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym, które zawierać będą informację o stopniu realizacji założeń wieloletniego programu. Raport powinien wykazać ponadto efekty wdrożenia programu, umożliwić jego korektę pozwalającą na zaktualizowanie kierunków działania, potwierdzić lub wskazać celowość zmian przyjętych założeń.