

Załącznik  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Wodzisławia Śl.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI**

### Rozdział I

#### **ANALIZA AKTUALNEGO STANU MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI ORAZ PROGNOZA DOTYCZĄCA JEGO WZROSTU Z PODZIAŁEM NA LOKALE MIESZKALNE PEŁNOSTANDARDOWE I LOKALE SOCJALNE**

§ 1.1. Gmina Wodzisław Śląski utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekują na przydział lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu.

2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2004r. przedstawia tabela nr 1.

§ 2.1. Celem podjęcia działań zmierzających do wydzielenia zasobu lokali socjalnych wydzielają się budynki w których lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę przeznaczone będą na lokale socjalne.

2. Wykaz lokali o których mowa w pkt.1 obrazuje tabela nr 2.

§ 3.1. Celem prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczają się:

- 1/ 80% lokali- dla osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które złożyły stosowne wnioski o przydział lokalu
- 2/ 5% lokali – dla osób posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe,
- 3/ 15% lokali – z przeznaczeniem na mieszkania chronione lub na realizację gminnego programu wychodzenia z bezdomności.

§ 4.1. Przyjmuje się za celowe i konieczne zmniejszenie niedoboru lokali mieszkalnych i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej- przez których rozumie się mieszkańców gminy, zakładając jednocześnie, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław Śląski. następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim zwiększony zostanie zasób lokali socjalnych.

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych latach będzie realizowane w szczególności poprzez: :
  - a/ przekwalifikowania lokali mieszkalnych pełnostandardowych na lokale socjalne,
  - b/ przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i lokale socjalne,
  - c/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne
  - d/ nowe budownictwo komunalne w miarę możliwości budżetowych.
3. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

## Rozdział II

### **STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI ORAZ ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO**

§ 5.1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Wodzisław Śląski napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje tabela nr 4.
3. Priorytetem remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynków.
4. Partycypacja Gminy Wodzisław Śląski w remontach budynków stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych a w stosunku do budynków gdzie gmina jest 100% właścicielem do wysokości kwot przyjętych w budżecie gminy danego roku na ten cel.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym niniejszym programem.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
  - a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
  - b/ wytyczanie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasoby gminy a także tworzenie ram działalności dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz świadczonych usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy,
7. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Wodzisław Śląski wynikająca ze stanu technicznego budynków a także potrzeby remontowe lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Wodzisław Śląski oddawanych w najem przedstawia tabela nr 5.

### Rozdział III

## **ANALIZA POTRZEB FINANSOWYCH I ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W ODNIESIENIU DO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI**

§ 6.1. Wielkość środków finansowych niezbędnych do zrealizowania założeń wynikających z przyjętej polityki inwestycyjnej i remontowej obrazuje tabela nr 6.

§ 7. 1. Finansowanie napraw głównych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków Gminy Wodzisław Śląski ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.

2. Źródła finansowania w kolejnych latach obejmują:

1/ wpływy z czynszów z najmów lokali mieszkalnych

2/ wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych

3/ wpływy z odszkodowań

4/ dotacje z budżetu gminy w tym dotacje celowe

5/ kredyty

6/ dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów

7/ inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. Dopuszcza się, iż w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wodzisław Śląsk, możliwe będzie udzielanie pomocy dla wspólnot mieszkaniowych gdzie gmina posiada swoje udziały poprzez współ finansowanie projektów remontowo-modernizacyjnych w ramach posiadanych udziałów i środków finansowych do wysokości tych udziałów.

§ 8.1 Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie gminy.

1. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się obniżenie kosztów zarządu, przy jednoczesnym podwyższeniu środków przeznaczonych na fundusze remontowe – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
3. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 7.
4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 7a z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy , mogą ulec wahaniom.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

#### Rozdział IV

### **SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI**

§ 9.1 Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzisław Śląski odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
  - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
  - szeroka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
  - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców , sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu oraz dążenie do sprzedaży mieszkań w budynkach gdzie udział gminy najniższy (sprzedaż wszystkich mieszkań w budynku).
4. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2005 obrazuje tabela nr 8.
5. O wykup najmowanego lokalu nie mogą ubiegać się osoby, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zajmują komunalne lokale wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzisław Śląski jako lokale socjalne a także najemcy lokali w budynkach wyłączonych ze sprzedaży ujętych w tabeli nr 8a.
6. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji polityki dotyczącej zbywania lokali mieszkalnych opracowane zostaną szczegółowe zasady dotyczące szybkiej inwentaryzacji budynków mieszkalnych.

#### Rozdział V

### **ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI**

§ 10.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością , jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy pełnieniu tych obowiązków przez jednostkę organizacyjną gminy-zakład budżetowy gminy. Bezpośredni nadzór nad głównym, gospodarczymi i społecznymi kierunkami działalności zakładu będzie sprawować samorząd jako jednostka nadrzędna.
3. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami dla mieszkaniowego zasobu gminy Wodzisław Śląski wykonywać będzie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej- zakład budżetowy lub w przypadku podjęcia decyzji dotyczących ewentualnych zmian sposobu zarządzania inny podmiot prawny wybrany w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych w ustawie prawo o zamówień publicznych.
4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej-zakład budżetowy zarządza w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność

wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest gmina a także w oparciu o stosowne umowy innymi wspólnotami mieszkaniowymi.

5. Zakres kompetencji zakładu budżetowego pn. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej przedstawia tabela nr 9
6. Zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
  - zarządzania budynkami komunalnymi,
  - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
  - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy
7. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław Śląski.

:

## Rozdział VI

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 11.1 Zakłada się, iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzisław Śląski wynikające z niniejszego programu i obowiązujących uchwał Rady Miejskiej

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną, oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy .

§ 12.1 Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu gminy:

1/ czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,

2/ czynsz za lokale socjalne

3/ czynsz wolny

2. Szczegółowe zasady polityki czynszowej w szczególności wysokość stawek czynszowych, zasady ich zmian realizowane są zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów o których mowa w § 11.1 uchwały.

§ 13. Wzajemne obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym realizowane są zgodnie z zapisami przewidzianymi w Kodeksie cywilnym w części dotyczącej najmu lokali mieszkalnych a także w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## Rozdział VII

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZAJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WODZISŁAW ŚLĄSKI**

§ 8.1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1/ wypowiedanie umów najmu osobom zajmującym lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny – celem tego działania będzie racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.

2/ weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe

3/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez

dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

- likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia)
- zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.

4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art.11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

5/ opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Wodzisław Śląski.

6/ pozyskiwanie .zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.