

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miejskiej Łądka Zdroju  
nr...../2011  
z dnia .....maja 2011 roku

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĄDEK ZDRÓJ NA LATA 2011 – 2016 .

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§. 1. 1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające przepisów prawa za uzasadnione, uznaje się kontynuowanie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek Zdrój - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

2. Gmina Łądek Zdrój utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy” o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek Zdrój wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. przedstawia **tabela nr 1**.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- a) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, lub partnerstwa publiczno-prywatnego.
- b) adaptację budynków stanowiących własność gminy na lokale socjalne i mieszkalne,

**TABELA nr 1. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŁĄDEK ZDRÓJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010 r.**

Lp	Wyszczególnienie	Ilość (szt)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
1	Lokale mieszkalne	633	29.989,79
2	Lokale socjalne	45	1.310,65
	Ogółem:	678	31.300,44

**Prognoza zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Łądek Zdrój**

a) w latach obowiązywania programu planuje się wyłączenie z użytkowania 2 budynków mieszkalnych w Stójkowie 28 oraz przybudówki przy ul. Słowackiego 1 w Łądku Zdroju , co spowoduje zmniejszenie zasoby mieszkaniowego o 5 lokali mieszkalnych ,

**Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego na koniec każdego roku przedstawia poniższa tabela:**

TABELA nr2

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne	583	538	493	453	418	383
Lokale socjalne	45	45	45	50	50	55
Lokale do wyłączenia z użytkowania	2	3	.....	.....	.....	.....
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	626	580	538	503	468	438
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	29178,56	27.177,03	25.576,38	23.976,38	22.376,38	21.186,38

Prognozę oparto na następujących założeniach :

- corocznie planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych,
- w kolejnych latach nastąpi przekwalifikowanie lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

b) z mieszkaniowego zasobu gminy Burmistrz Łądku Zdroju wydziela lokale, które będą przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

**Rozdział 2**

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

§ 2. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

3. Mając na uwadze zapisy pkt. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Łądek Zdrój inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek Zdrój.
  4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).
  5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
    - a) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
    - b) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
  6. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
  7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Łądek Zdrój, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - przedstawia tabela nr 3.
- §. 3.1. Założenia do planu remontów na lata 2011-2016:**
- a) prace remontowe koncentrować się będą w szczególności na realizacji zadań przeciwdziałających dekapitalizacji i degradacji budynków, plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych, plan remontów obejmuje zadania rzeczowo-finansowe w zasobie gminy,
  - b) remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym.

**TABELA nr 3 Plan remontów budynków stanowiących w 100% własność Gminy**

Lp.	RODZAJ PRAC	2011 w tys. zł	2012 w tys. zł	2013 w tys. zł	2014 w tys. zł	2015 w tys. zł	2016 w tys. zł
1.	Roboty dekarско -blacharskie	106,00	115,00	120,00	130,00	130,00	140,00
2	Wymiana stolarki budowlanej	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	30,00
3.	Roboty zduńskie	45,00	40,00	35,00	30,00	30,00	25,00
4.	Naprawa lub wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnych	65,00	65,00	70,00	70,00	70,00	70,00
5.	Naprawa lub wymiana instalacji gazowych	120,00	80,00	85,00	85,00	90,00	90,00
6.	Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznych	120,00	95,00	95,00	95,00	100,00	105,00
7.	Murarsko - tynkarskie	125,00	120,00	120,00	120,00	125,00	125,00
9.	Remont kamieniczki + wykonanie WLZ		869,00				
10.	Wykonanie WLZ w kamieniczkach po rewitalizacji	25,00	90,00	540,00			
11	Odzyskanie mieszkań poddaszowych po rewitalizacji	282,00	157,00	111,00			
<b>OGÓŁEM WARTOŚĆ</b>		<b>868,00</b>	<b>1656,00</b>	<b>1201,00</b>	<b>555,00</b>	<b>570,00</b>	<b>585,00</b>

**Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu-wg stanu na 31-12-2010****TABELA nr 4 Wiek budynków:**

Lp	Lata budowy	Liczba	Układ % w całości
1	Wybudowane przed 1930 r	101	90,17%
2	Wybudowane w latach 70-tych	2	1,79%
3	Wybudowane w latach 90-tych	9	8,04%
	Razem	112	100,00%

**TABELA nr 5 Wyposażenie techniczne budynków komunalnych**

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba budynków	Udział % w całości
1	Instalacja wodna	112	100,00%
2	Instalacja kanalizacyjna	107	95,54%
3	Instalacja c.o	0	0,00%
4	Instalacja gazowa	98	87,50%

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój**

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Łądku Zdroju nr XXVIII/206/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. z późniejszymi zmianami.

2. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w poszczególnych latach obowiązywania programu:

W roku 2011 - 50 lokali

W roku 2012 – 43 lokale

W roku 2013 - 42 lokale

W roku 2014 – 35 lokali

W roku 2015 – 35 lokali

W roku 2016 - 30 lokali

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz ich najemców :

a) lokale socjalne,

b) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

c) lokale w budynkach, w których przeprowadzone były lub będą remonty z udziałem środków UE

### **Rozdział 4**

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

§ 5.1 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu reguluje uchwała Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju nr XXIX/234/09 z dnia 26.02.2009 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

1. Przyjmuje się , że w okresie obowiązywania programu stawka bazowa czynszu będzie podwyższana w odstępach co 6 m-cy

2. Uzasadniony jest dalszy stopniowy wzrost maksymalnej stawki czynszu o 10 % w każdym kolejnym roku obowiązywania programu

## Rozdział 5

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6.1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób , oraz lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy, administruje w imieniu gminy zakład budżetowy pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju.

2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

## Rozdział 6

### Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2016.

§. 7. Zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

TABELA nr 6

Źródła finansowania	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne tys. zł.	1493,00	1581,00	1635,00	1686,00	1731,00	1802,00
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe tys. zł	250,00	246,00	220,00	220,00	200,00	180,00
Wpływy z budżetu Gminy Łądek-Zdrój tys. zł	307,00	1228,00	540,00	520,00	560,00	600,00
<b>RAZEM</b>	<b>2051,00</b>	<b>3056,00</b>	<b>2395,00</b>	<b>2426,00</b>	<b>2491,00</b>	<b>2582,00</b>

## Rozdział 7

**Wysokość wydatków w latach 2011-2016, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§. 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

TABELA nr 7

Wydatki związane z zasobami	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji tys. zł	992,00	1111,00	1011,00	1585,00	1638,00	1759,00
Koszty remontów tys. zł	868,00	1656,00	1201,00	555,00	570,00	585,00
Koszty modernizacji lokali i budynków tys. zł	40,00	45,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Roboty konserwacyjne - awarie, drobne naprawy	100,00	195,00	100,00	205,00	205,00	158,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi tys. zł	50,00	48,00	43,00	41,00	38,00	40,00
<b>RAZEM:</b>	<b>2051,00</b>	<b>3056,00</b>	<b>2395,00</b>	<b>2426,00</b>	<b>2491,00</b>	<b>2582,00</b>

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
  - koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - koszty utrzymania terenów zielonych,
  - koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
  - koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
  - koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.
2. Koszty techniczne utrzymania zasobów, w tym:
  - koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
  - koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
  - koszty napraw przyłączy sieciowych,
  - koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
3. Koszty wynagrodzenia zarządcy.
4. Zaliczki na fundusz remontowy.
5. Koszty remontów, modernizacji i rozbiórek stanowiących wydatki inwestycyjne.

## **Rozdział 8**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek Zdrój**

**§ 9.** 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania programu:

- a) skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
- b) opracowywanie krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu,
- c) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- d) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są między innymi racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania, likwidacja dysproporcji między 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, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
- e) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez: - skuteczną windykację należności czynszowych, opracowanie zasad programu "przeciwdziałania groźbie eksmisji",
- f) 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,
- g) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- h) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty również z udziałem podmiotu prywatnego
- b) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- c) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

3. Dążenie do sprzedaży lokali stanowiących własność gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.