

**Załącznik nr 1
do uchwały nr IX/28/11
Rady Miejskiej w Iłży
z dnia 31 marca 2011 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY IŁŻA
NA LATA 2011 - 2015**

Iłża, styczeń 2011r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY IŁŻA NA LATA 2011-2015

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłża.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- V. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
- VI. Wysokość wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją a także wydatki inwestycyjne.
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłża

§1

1. Obecnie na terenie Gminy Iłża istnieje 12 budynków mieszkalnych będących wyłączną własnością komunalną (tabela nr 1), 2 budynki socjalne (tabela nr 2) oraz 15 budynków wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 4).
2. Wielkość zasobów mieszkaniowych przedstawiono w tabeli nr 3.
3. Aktualny stan techniczny mieszkań przedstawiono w rozdziale II (tabela nr 5).
4. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych zakłada zwiększenie ilości lokali socjalnych czego dowodem jest zapis w wieloletnim planie inwestycyjnym gdzie na ten cel w latach 2007-2013 przeznaczono kwotę w łącznej wysokości 1 700 000 zł. Prognoza ta zakłada również sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych (aż do ich całkowitej prywatyzacji) w budynkach wspólnot mieszkaniowych opisanych w tabeli nr 4.

Tabela nr 1

**WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010r.**

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. mieszkań w m ²	Pow. lokali użytkowych w m ²	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytk. gminy
1.	Iłża ul. Kowalska 6	289	289	0	9	9	0
2.	Iłża ul. Kowalska 7	162	162	0	6	6	0
3.	Iłża ul. Warszawska 4A	171	171	0	5	5	0
4.	Iłża ul. Przy Murach 24	61	61	0	2	2	0
5.	Iłża ul. Przy Murach 26	35	35	0	2	2	0
6.	Iłża ul. Radomska 5	316	316	0	11	11	0
7.	Iłża ul. 11-go Listopada 2	527	349	178	10	4	6
8.	Iłża ul. Wójtowska 68	93	93	0	2	2	0
9.	Błaziny Dolne 27	110	110	0	2	2	0
10.	Krzyżanowice 221	26	26	0	1	1	0
11.	Pakośław 54B	62	62	0	1	1	0
12.	Alojzów 6	62	62	0	1	1	0
razem		1914	1736	178	52	46	6

Tabela nr 2

**WYKAZ BUDYNKÓW SOCJALNYCH I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010r.**

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. mieszkań w m ²	Pow. lokali użytkowych w m ²	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytk. gminy
1.	Iłża ul. Radomska 3	82	42	40	3	2	1
2.	Iłża ul. Wójtowska 72	160	160	0	10	10	0
razem		242	202	40	13	12	1

Tabela nr 3

**WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY IŁŻA
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010r.**

Rodzaj lokali	Ilość budynków	Ilość lokali gminnych	Pow. użytk. w m ²
Lokale socjalne	2	12	202
Lokale mieszkalne	11	46	1736
Lokale wspólnot mieszkaniowych	16	41	2708
razem	29	99	4646

Tabela nr 4

WYKAZ LOKALI W BUDYNKACH MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010r.

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. lokali gminnych w m ²	Pow. lokali sprzedanych w m ²	Ilość lokali ogółem	Lokale mieszk. gminy	Lokale użyt. gminy	Udział gminy w (%)
1.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12	1666	290	1376	36	5	0	17
2.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12A	1664	421	1244	36	4	0	25
3.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12B	1666	383	1283	36	7	0	23
4.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12C	1663	0	1663	36	0	0	0
5.	Iłża Os. Stanisława Staszica 10	849	383	466	16	2	4	45
6.	Iłża Os. Stanisława Staszica 10A	830	0	830	18	0	0	0
7.	Iłża Os. Stanisława Staszica 10B	1087	219	868	24	5	0	20
8.	Iłża Os. Stanisława Staszica 8A	1554	138	1416	40	4	0	9
9.	Iłża Os. Stanisława Staszica 8B	1554	553	1001	40	8	0	36
10.	Iłża ul. Bodzentyńska 19	364	38	326	9	1	0	10
11.	Iłża ul. Jakuba Starszego 1	364	47	317	9	1	0	13
12.	Iłża ul. Jakuba Starszego 3	364	83	281	9	2	0	23
13.	Iłża ul. Jakuba Starszego 5	364	73	291	9	2	0	20
14.	Iłża ul. Jakuba Starszego 7	361	80	281	9	0	2	22
razem		14350	2708	11643	327	41	6	19

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

§2

1. Rozeznanie 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. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Iłża inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Iłża przedstawia tabela nr 5.

§3

1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku.
2. Jako cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków wykonywane odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
6. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 5

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010r.

I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych (łącznie 99 lokali gminnych)

Lp.	Nazwa urządzenie technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	99	100 %
	a) centralne ogrzewanie	35	35%
	b) ogrzewanie etażowe	6	6%
	c) kuchnie lub piece kaflowe	58	58%
2.	Instalacja elektryczna	99	100 %
3.	Instalacja wod.-kan.	42	42%
4.	Lokale z łazienką i wc	45	45%
5.	Lokale bez urządzeń wod.-kan.	12	12%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych (łącznie 99 lokali gminnych)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media.	35	36%
2.	Dobry	Lokale bez CO wymagających jedynie drobnych napraw.	22	22%
3.	Średni	Lokale bez CO, łazienki i wc wymagających jedynie drobnych napraw.	30	30%
4.	Zły	Lokale bez CO, łazienki i wc wymagających gruntownych remontów i modernizacji.	12	12%
		Razem	99	100 %

Tabela nr 6

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH**I. Potrzeby rzeczowe**

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w ilościach budynków]				
		2011	2012	2013	2014	2015
1.	Remonty dachów (włączając w rynnny i rury spustowe, obróbki bl.)	1	2			
2.	Remont instalacji wod.-kan.	1				
3.	Remonty klatek schodowych	1	1			
4.	Remonty i rozbudowa budynku					1
5.	Remonty elewacji (termomodernizacja)	1	3	2	2	
6.	Wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	1	2			
7.	Przebudowa pieców kaflowych (w ilościach szt.)	3	2			
Liczba remontów w sumie		8	10	2	2	1

II. Szacunkowe potrzeby finansowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby finansowe w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2011	2012	2013	2014	2015
1.	Remonty dachów (włączając w rynnny i rury spustowe, obróbki bl.)	20	20			
2.	Remont instalacji wod.-kan.	5				
3.	Remonty klatek schodowych	2	10			
4.	Remonty i rozbudowa budynku					100
5.	Remonty elewacji (termomodernizacja)	50	40	100	100	
6.	Wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	10	20			
7.	Przebudowa pieców kaflowych	8	5			
Razem potrzeby finansowe		95	95	100	100	100

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłża odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Iłży.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - przymiślna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców a w przypadku nie skorzystania z tej możliwości przez najemcę na możliwości dokonywania sprzedaży tych lokali na rzecz osób trzecich.
4. Za nadal obowiązującą zasadę uznaje się, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Iłża przeznaczy do zbycia poprzez podjęcie stosownej uchwały.
5. Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Iłża, sprzedaż dotyczyć będzie około kilku lokali mieszkalnych.

Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej.

§5

Zasady polityki czynszowej ustala się zgodnie z treścią Uchwały NR VII/57/2001 Rady Miejskiej Iłży z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej oraz określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na 2002r. stanowiącą załącznik do niniejszego programu.

Rozdział V
Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje utworzony w tym celu przez gminę Zakład Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o. (jednoosobowa spółka gminy) zgodnie z odrębną umową. Spółka ta powstała w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Administracja Budynków Mieszkalnych w Iłży.
3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte - w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej w Iłży - działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
 - zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy.
4. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział VI

**Wysokość wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami i modernizacją
a także wydatki inwestycyjne.**

§ 7

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu zasobu mieszkaniowego obejmują w szczególności:

1. koszty bieżącej eksploatacji,
2. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy,
3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
4. koszty administracyjno-biurowe.

Planowane dochody i koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

***PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO
STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ GMINY IŁŻA NA LATA 2011-2014***

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2011	2012	2013	2014	2015
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	39,90	41,09	42,40	43,70	45,10
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy	95,00	95,00	100,00	100,00	100,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	54,00	55,00	55,00	55,00	55,00
4.	Koszty administracyjno-biurowe	25,70	26,20	26,70	27,30	28,00
5.	Razem koszty utrzymania	214,60	217,29	224,10	226,00	228,10
6.	Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale	81,50	83,50	85,60	87,70	90,00
	RÓŻNICA : (6-5) nadpłata /+/ niedopłata /-/	-133,10	-133,79	-138,50	-138,30	-138,10

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - a) z budżetu gminy,
 - b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - c) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 9

Partycypacja Gminy Iłża w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 10

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższenie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty 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.
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 VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11

Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Ilża osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych i socjalnych.

§ 12

Inne konieczne działania to:

1. zakończenie procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych,
2. aktualizacja i weryfikacja danych oraz aktualizacja umów w zasobach,
3. ciągła inwentaryzacja zasobów.