

**UCHWAŁA NR 222/XXVIII/2013
RADY GMINY MIEDŹNO**

z dnia 26 marca 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miedźno na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) i na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), **Rada Gminy Miedźno**

uchwała, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2013- 2017 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźno

Leszek Idasz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2013 - 2017

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, 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) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowanej sprzedaży lokali.

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

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
- 2) Lokale będące własnością Gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów obejmujących częściowy remont instalacji elektrycznych i odgromowych, remontów i konserwacji wymagają również dachy i obróbki blacharskie, elewacje, wykonane zostaną wentylacje, osuszanie budynków.
- 3) Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało, w ramach potrzeb, poprzez wynajmowanie przez Gminę lokali - nie będących jej własnością.
- 4) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określa tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno

Lp.	Adres budynku	Lokale ogółem	Komunalne	Pow. użytkowa (m ²)
1.	Miedźno ul. Księżycowa 22	6	6	252
2.	Miedźno ul. Słoneczna 1	1	1	55
3.	Ostrowy nad Okszą ul. Wąska 3	6	6	252
4.	Ostrowy nad Okszą ul. Zakładowa 8	1	1	44
5.	Władysławów ul. Turystyczna 122	2*	2	97
6.	Izbiska nr 85	2	2	87
7.	Kołaczkowice nr 110	1	1	54
OGÓŁEM GMINA		19	19	841

2*- w latach 2013-2017 przewiduje się zmianę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno poprzez wydzielenie dodatkowo jednego mieszkania.

Tabela nr 2 – Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Stan techniczny				
Bardzo dobry	Dobry	Zadowalający	Zły	Bardzo zły
-	17	2	-	-

Przewiduje się poprawę stanu technicznego lokali w latach 2013-2017 w ramach posiadanych środków finansowych.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadzimy działania zmierzające do zachowania w istniejącym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych. Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzić systematyczne prace konserwacyjno - remontowe.

Tabela nr 3 – Remonty i konserwacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy administrowanych przez Urząd Gminy w latach 2013 – 2017

Lp.	Adres budynku	Rodzaj remontu	Rok				
			2013	2014	2015	2016	2017
1	Miedźno ul. Księżycowa 22	Razem	25000	1500	0	1500	0
		Wykonanie kotłowni	25000	0	0	0	0
		Malowanie klatki schodowej	0	1500	0	1500	0
2	Miedźno ul. Słoneczna 1	Razem	0	30000	4000	0	1000
		Ocieplenie ścian zewnętrznych	0	30000	4000	0	1000
		Remont pokrycia dachowego	0	0	0	0	0
		Malowanie klatki schodowej	0	0	0	0	0
3	Ostrowy nad Okszą ul. Wąska 3	Razem	1500	0	5500	5000	0
		Malowanie klatki schodowej	1500	0	0	0	0
		Częściowa wymiana drzwi, pomalowanie klatki schodowej	0	0	5500	0	0
		Częściowa wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	5000	0
4	Ostrowy nad Okszą ul. Zakładowa 8	Razem	0	0	30000	0	8000
		Ocieplenie ścian zewnętrznych	0	0	30000	0	0
		Konserwacja pokrycia dachowego	0	0	0	0	8000
5	Władysławów ul. Turystyczna 122	Razem	0	20000	0	0	1500
		Remont poddasza i wygospodarowanie nowego lokalu	0	20000	0	0	1500
		Malowanie klatki schodowej	0	0	0	0	0
6	Izbiska nr 85	Razem	0	1000	0	1000	10000
		Malowanie klatki schodowej	0	1000	0	1000	0
		Renowacja pokrycia dachowego	0	0	0	0	10000
7	Kołaczkowice nr 110	Razem	0	0	2000	0	3000
		Konserwacja pokrycia dachowego	0	0	2000	0	0
		Częściowa wymian drzwi	0	0	0	0	3000

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013- 2017.

W okresie 2013 – 2017 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków.
- 2) W Gminie Miedźno czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 3) Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

- 4) Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100 %.
- 5) Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej - 20 %
 - b) lokale z ubikacją poza budynkiem - 10 %
 - c) za położenie lokalu poniżej poziomu gruntu (suterena) - 10 %
 - d) lokal usytuowany na poddaszu - 5 %
- 6) Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) Standard z łazienką i WC łącznie - 20 %
 - b) Standard z instalacją gazową - 20 %
 - c) Standard z instalacją C.O. - 20 %
 - d) Standard z WC - 10 %
- 7) Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
- 8) Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.
- 9) Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
- 10) Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
- 11) Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013-2017.

- 1) Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnienia inwestowania w nieruchomość.
- 2) Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników Gminy Miedźno.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017.

Podstawowym źródłem finansowania remontów i administrowania zasobów mieszkaniowych Gminy jest budżet Gminy (wpływy z czynszu).

Tabela nr 4 - Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach (zł)

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Remonty, Konserwacja	26.500,00	52.500,00	41.500,00	7.500,00	23.500,00

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

Tabela nr 5 - Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych w latach 2013-2017.

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł	Przewidywane źródło finansowania
2013	5 000,00	Wpływy z czynszu
2014	5 500,00	Wpływy z czynszu
2015	6 500,00	Wpływy z czynszu
2016	7 000,00	Wpływy z czynszu
2017	5 500,00	Wpływy z czynszu

Tabela nr 6 - Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych w latach 2013-2017.

Lp	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe - zł	Przychody z czynszu w zł	Dofinansowanie z budżetu Gminy - zł
1	2013	26.500,00	24.777,00	1.723,00
2	2014	52.500,00	25.770,00	26.730,00
3	2015	41.500,00	26.799,00	14.701,00
4	2016	7.500,00	27.870,00	
5	2017	23.500,00	28.984,00	

Gmina Miedźno jest jedynym właścicielem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Podane kwoty wydatków są wartościami szacunkowymi opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastających cen materiałów budowlanych i mogą ulec zmianie.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali. W okresie 2013 - 2017 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźno

Leszek Idasz