

UCHWAŁA NR OG-BR.0007.6.31.2012
RADY GMINY GASZOWICE

z dnia 28 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Gaszowice**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) i na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), po konsultacjach przeprowadzonych zgodnie z uchwałą Nr L/244/10 Rady Gminy Gaszowice z dnia 20 maja 2010r. w sprawie: określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust.3 projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

NA WNIOSEK WÓJTA GMINY
RADA GMINY GASZOWICE
UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice na lata 2012 - 2016 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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

2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady

mgr inż. Piotr Górecki

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. 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 Gaszowice

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	na czas trwania stosunku pracy
1.	Czernica – ul. Sobieskiego	11	11	-
2.	Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	1	-	1
3.	Piece – ul. Rydułtowska	1	1	-
4.	Szczerbice – ul. Szkolna (budynek szkoły podstawowej)	2	-	2*
OGÓŁEM GMINA		15	12	3

*) – mieszkania administrowane przez dyrektora szkoły

Nie przewiduje się zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice w latach 2012 – 2016.

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

Stan techniczny				
Bardzo dobry	Dobry	Zadowalający	Zły	Bardzo zły
-	2	11	2	-

Przewiduje się poprawę stanu technicznego lokali w latach 2012-2016 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

Lata 2012 - 2016

Zadania	Zakres prac
Czernica – ul. Sobieskiego	Malowanie pomieszczeń Wykonanie wentylacji Remont dachu Osuszenie budynku Remont elewacji Naprawy bieżące
Piece – ul. Rydułtowska (budynek gimnazjum)	Remont dachu Naprawy bieżące

Piecze – ul. Rydułtowska	Remont elewacji Naprawa komina Wykonanie wentylacji Remont dachu Odwodnienie i utwardzenie terenu Naprawy bieżące
--------------------------	--

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2012- 2016.

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 Gaszowice 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) Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
- 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 2012-2016.

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz w przyjętych przez Radę Gminy uchwałę „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”.
- 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 Gaszowice.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016.

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

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

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Remonty, Konserwacja, Administrowanie	30.000,00	32.000,00	34.000,00	36.000,00	38.000,00

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 2012-2016.

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł	Przewidywane źródło finansowania
2012	9 000,00	Wpływy z czynszu
2013	10 000,00	Wpływy z czynszu
2014	11 000,00	Wpływy z czynszu
2015	12 000,00	Wpływy z czynszu
2016	13 000,00	Wpływy z czynszu

Tabela nr 6 - Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych w latach 2012-2016.

Lp	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe - zł	Przychody z czynszu w zł	Dofinansowanie z budżetu Gminy - zł
1	2012	30 000,00	15 000,00	15 000,00
2	2013	32 000,00	15 000,00	17 000,00
3	2014	34 000,00	17 000,00	17 000,00
4	2015	36 000,00	17 000,00	19 000,00
5	2016	38 000,00	19 000,00	19 000,00

Gmina Gaszowice jest jedynym właścicielem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali.

W okresie 2012 - 2016 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.

W okresie 2012 – 2016 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.