

UCHWAŁA Nr XIII/136/2011
Rady Gminy Psary
z dnia 24.11.2011r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym
gminy na lata 2011-2016.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz.1519 z 2001 r. z późn zm.), art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.)

Rada Gminy Psary
uchwała:

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2011-2016
w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Psary
/-/ Jacenty Kubica

Uzasadnienie

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn.zm.).

Ustawa ta określa, że program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY PSARY NA LATA 2011-2016.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu stworzenie podstawowych zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Program opracowany jest na kolejne pięć lat 2011-2016 i obejmuje poniżej wymienione elementy :

I Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco :

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.

W 2011 r. ogólna liczba mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 5 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale socjalne zlokalizowanych w następujących budynkach

- budynek komunalny w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 70 m²
- budynek tzw. „Agronomówki „ w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m²
 - budynek Szkoły Podstawowej w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 47 m²
 - budynek Przedszkola Publicznego w Sarnowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m²
 - budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 49m²
 - budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 3 lokale socjalne o pow. 21 m², 15 m², 14 m².

Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco :

- 3 lokale posiadają dobry stan techniczny – została przeprowadzona termomodernizacja obiektów, w związku z powyższym nie będą wymagały remontów w ciągu najbliższych 5 lat
- 1 lokal wymaga remontów bieżących związanych z wymianą instalacji elektrycznej.
- lokale socjalne – stan techniczny dobry – wymiany wymagają jedynie zamki w drzwiach wewnętrznych do poszczególnych mieszkań.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2012	8	5	3
2013	8	5	3
2014	8	5	3
2015	8	5	3
2016	8	5	3

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

II. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

W latach 2011-2016 nie planuje znacznych remontów w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne w ciągu ostatnich lat były modernizowane i są w dobrym stanie technicznym.

W latach objętych programem planuje się wymianę instalacji elektrycznej, budowę przydomowej oczyszczalni ścieków, remont poszycia dachu i remont ogrodu w jednym z lokali mieszkalnych.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali pod warunkiem, że obecni najemcy nie wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.
2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.

Z uwagi na stan techniczny oraz wyposażenie budynku, stawkę bazową czynszu zwiększa się bądź obniża w następujący sposób :

- za instalację doprowadzającą ścieki	+ 10 %
- za wc	+ 6 %
- za łazienkę	+ 6 %
- za inst. dopr.gaz z sieci	+ 6 %
- za inst. dopr. ciepłą wodę	+ 10 %
- za instalację centralnego ogrzewania	+ 10 %
- za istniejące przyłącze telefoniczne	+ 10 %
-za stan techniczny budynku	
a/ lokal oddany do użytku po 1970 r.	+10 %
b/ lokal oddany do użytku w latach 1945-1969	+ 6 %

3. Podwyżka stawek czynszu będzie dokonywana nie częściej niż jeden raz do roku.
4. Podwyżka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego co 6 miesięcy.
5. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt.

Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega między innymi na zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacja tych należności, wykonywanie remontów bieżących i modernizacji.

Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w formie bezprzetargowej najemcom lub w drodze przetargu.

Ze względu na ograniczone środki finansowe oraz zbyt mały zasób lokali w najbliższych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

-3-

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i czynszów za wynajem lokali użytkowych oraz wpływy z dzierżaw.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2012	300,00 zł	-	-	-	6000
2013	300,00 zł	3000	-	-	-
2014	300,00 zł	4000	-	-	-
2015	300,00 zł	3500	-	-	-
2016	300,00 zł	2500	-	-	-

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania, racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponieważ w kolejnych 5 latach nie planuje się przeprowadzania kompleksowych remontów w posiadanych 5 lokalach mieszkalnych w związku z tym nie planuje się zamian lokali związanych z remontem lokali i budynków, w których się znajdują.

Ze względu na zbyt mały zasób mieszkaniowy nie jest planowana sprzedaż lokali, a wręcz przeciwnie w związku z rosnącymi potrzebami gminy w zakresie gospodarki lokalowej będą poczynione starania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

