

**UCHWAŁA NR XXVII/301/2017  
RADY GMINY PSARY**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Psary  
na lata 2017-2021**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1, art 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r., poz.446 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.2016, poz.1610 ) Rada Gminy Psary uchwala:

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2017-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

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 2016r., poz.446 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 2017-2021.**

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

W przypadku zaistniałej konieczności wprowadzenia zmiany program będzie podlegał aktualizacji. Program opracowany jest na kolejne pięć lat 2017-2021 i obejmuje :

1. Prognozę 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. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **I Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:**

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.

W 2017 r. ogólna liczba mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi :  
4 lokale mieszkalne oraz 3 lokale socjalne.

Lokale zlokalizowane są w następujących budynkach:

- budynek komunalny w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 70 m<sup>2</sup>
  - budynek Szkoły Podstawowej w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 23,50 m<sup>2</sup>
  - budynek Przedszkola Publicznego w Sarnowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m<sup>2</sup>
  - budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 49m<sup>2</sup>
  - budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Gródkowie – 3 lokale socjalne o pow. 21 m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>
- Obecnie wszystkie wymienione powyżej lokale mieszkalne są wynajmowane.

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 remontu dachu.
- lokale socjalne – stan techniczny dobry

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2017	7	4	3
2018	7	4	3
2019	7	4	3
2020	7	4	3
2021	7	4	3
2016	7	4	3

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

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

W latach 2017-2021 planuje się remont dachu w budynku komunalnym w Dąbiu. Pozostałe budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne w ciągu ostatnich lat były modernizowane i są w dobrym stanie technicznym.

## **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

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 oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy.
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 do szamba ± 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest co 6 miesięcy w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

5. Stawka czynszu w lokalach socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.
6. Oprócz czynszu najemcy ponoszą koszty związane z eksploatacją lokalu tj. opłata za dostawę energii, gazu ,wody, odbiór odpadów i nieczystości ciekłych.

#### **V. 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.**

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.

#### **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 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.**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2017	300 zł	-	-	-	-
2018	300 zł	-	-	-	-
2019	300 zł	-	-	-	-
2020	300 zł	-	-	-	-

2021	300 zł	-	-		
------	--------	---	---	--	--

### **VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania, racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Ponieważ w kolejnych 5 latach nie planuje się przeprowadzania kompleksowych remontów w posiadanych 4 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 i rosnącymi potrzebami gminy w zakresie gospodarki lokalowej będą poczynione starania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.