

**UCHWAŁA NR XLVI/262/2014
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2020

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, art. 20, art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.

DZ. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
Dąbrowa Zielona

Rada Gminy

uchwała

§ 1. Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata "2014-2020", który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXVII/141/08 z dnia 09 grudnia 2008 roku Rady Gminy Dąbrowa Zielona w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2009-2013

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Henryk Sobel

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DĄBROWA ZIELONA
NA LATA 2014-2020**

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2020

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów. Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

ROZDZIAŁ I**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrowa Zielona objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach które stanowią własność Gminy Dąbrowa Zielona.

Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

Stan zasobu na dzień 01.01.2014r przedstawia się następująco :

Aktualny mieszkaniowy zasób gminy Dąbrowa Zielona obejmuje:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków w	Ilość mieszkań ogółem w tym własność gminy		Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
1.	Olbrachcice nr 146	1	2	2	114 m ²	1951
2.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 4	1	2	2	66 m ²	Brak danych
3.	Soborzyce ul. Plac Wolności nr 2	1	1	1	38 m ²	Brak danych
4.	Soborzyce ul. Strażacka nr 4	1	2	2	102 m ²	1970
6.	Dąbrowa Zielona ul. Plac Kościuszki nr 47/48	1	7	7	403,88 m ²	1974
7.	Rogaczew 5	1	3	3	155 m ²	Brak danych
8.	Dąbek 10	1	1	1	60 m ²	Brak danych
9.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 11	1	4	4	147,94 m ²	Brak danych
10.	Cielętniki ul. Kościuszki nr 9	1	5	5	241,48 m ²	Brak danych
	Razem	9	27	27	1328,30 m ²	

Na dzień dzisiejszy w gminie nie ma wydzielonych lokali socjalnych .Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu będących własnością Gminy. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. .

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- b) zapewnienie lokali socjalnych, poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu

W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonywane będą różnego rodzaju remonty i naprawy, do których należą:

- 1) naprawy awaryjne - dotyczące prac, wymagających wykonania natychmiast, w celu zapobieżenia powstaniu dalszych szkód materialnych lub uszkodzeniu zasadniczej struktury budynku,
- 2) naprawy bieżące – w odniesieniu do lokali zasiedlonych i pomieszczeń wspólnego użytku a także remont zwalnianych lokali,
- 3) konserwacja obiektu – prace konieczne dla zachowania we właściwym stanie technicznym budynku oraz wszystkich jego instalacji, infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu,

ROZDZIAŁ III

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2014-2020

W latach 2014-2020 planuje się sprzedaż mieszkań znajdujących się w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Dąbrowie Zielonej ul. Pl.Kościuszki 47/48 , w Cielętnikach ul. Kościuszki 9 ; oraz Kościuszki 11A, jak również w Rogaczewie.

Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony .

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

- 1) Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Dąbrowa Zielona w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t.j.Dz.U.z 2005 Nr 31 poz.266 z póź. zm./ oraz niniejszej uchwały.
Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku
- 2) Stawka czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określa kwartalnie Wojewoda Śląski w formie obwieszczenia podlegającego ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.”
- 3) Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu określa się według **niżej podanych zasad**

Tabela oczynszowania mieszkań

STAN WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ W INSTALACJE	BAZA %
Mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o.	100
1. wszystkie urządzenia /bez c.o./	95
2. z łazienką i w.c. bez c.o.	90

3. tylko w.c. lub łazienką	85
4. tylko instalacja wodno -kanalizacyjna	80
5. bez wody i kanalizacji	75

- 4) Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, w przypadku , gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Dotyczy to opłaty za wodę , odbioru nieczystości płynnych kosztów ogrzewania pomieszczeń i dostarczania ciepłej wody.
- 5) Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 6) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych.
- 7) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 8) Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego m-ca na wskazany rachunek urzędu gminy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu płatności
- 9) Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

ROZDZIAŁ V

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

- 1) Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy w Dąbrowie Zielonej.
- 2) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujące się na nich urządzeń komunalnych
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, oraz ich egzekwowanie
 - d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków.
 - e) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania programu będą: dochody uzyskane z czynszów mieszkalnych ,lokali użytkowych oraz pozyskane środki pomocowe .Powyższe środki będą zabezpieczone w budżecie gminy w ramach corocznych uchwał budżetowych dotyczących lat objętych programem.

Rozdział 7.

Wydatki w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy będą dotyczyły wykonywania bieżących napraw oraz remontów koniecznych.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2014-2020

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Zakres wydatków	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020

Koszty bieżącej eksploatacji	4200,00	4200,00	4300,00	4300,00	4400,00	4400,00	4500,00
Koszty remontów i modernizacji							
Razem	4200,00	4200,00	4300,00	4300,00	4400,00	4400,00	4500,00

ROZDZIAŁ VIII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu /zapewnienie lokalu zastępczego / na czas przeprowadzania remontów czy modernizacji.

Ewentualne prace prowadzone będą z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania.