

Projekt

z dnia 19 czerwca 2012 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 2012 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

u c h w a ł a:

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Hażlach
z dnia 19 czerwca 2012 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach
na lata 2012 – 2016,**

Rozdział 1.

Stan obecny oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012 – 2016, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

Stan obecny posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1

Stan posiadanych zasobów mieszkaniowych w roku 2012

Lp	Adres	Ilość lokali	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Powierzchnia w m ²
	Hażlach				
1.	Główna 57	1	1		60,00
2.	Długa 25	1	1		47,20
	Kończyce W				
1.	Ks. Olszaka 6a	2		2	48,47
2.	Ks. Olszaka 8	2	2		97,75
3.	Zamkowa 33	4		4	100,00
4.	Zamkowa 17	4		4	101,44
	Pogwizdów				
1.	Północna 5a	7		7	149,60
2.	Katowicka 5	1	1		33,52
	Zamarski				
1.	Szkolna 1	1	1		45,50
	Łącznie	23	6	17	683,48

§ 2.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego do 2016, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań socjalnych
2012	23	6	17
2013	23	6	17
2014	23	6	17
2015	23	6	17
2016	27	6	21

§ 3.

W miarę potrzeb i możliwości finansowych przewiduje się pozyskać 4 lokale socjalne do 2016 roku.

§ 4.

Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2012 – 2016 przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3

Prognoza stanu technicznego zasobu

Lp.	adres	rok budowy	stan techniczny budynku				
			2012	2013	2014	2015	2016
	Hażlach						
1.	Długa 25	1970	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Główna 57	1978	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Kończyce W						
1.	Ks.Olszaka 6a	1930	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Ks.Olszaka 8	1972	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Zamkowa 33	2000	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Zamkowa 17	XIX/XX wiek	niezadow.	niezadow.	niezadow.	niezadow.	niezadow.
	Pogwizdów						
1.	Północna 5a	2002	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Katowicka 5	1900	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Zamarski						
1.	Szkolna 1	1974	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Prognoza stanu technicznego zasobu

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

1. stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
2. stan zadowolający – średni – konserwacja stolarki okiennej, naprawa konserwacja pokrycia dachowego, naprawa, konserwacja rynien odwadniających, naprawa uszkodzonej elewacji zewnętrznej
3. stan niezadowolający (niezadow) – remont więźby dachowej, wymiana rynien odwadniających, znaczne zawilgocenie fundamentów, zły stan elewacji zewnętrznych, zły stan stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych.

§ 5.

1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacji budynku, jak również dokonywać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2012 – 2016.

§ 6.

1. W miarę możliwości finansowych planuje się wykonanie remontów i modernizacji budynków, w których znajdują się lokale, mające na celu utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym. Plan remontów zestawiony został w tabeli nr 4.
2. Wyszczególnione remonty obejmują prace, które zabezpieczą budynki przed dalszą degradacją.

Tabela nr 4

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2012 – 2016

lp	adres	ilość mieszkań i lokali	pow. m ²	potrzeby remontowe						
				remont dachu	wym. inst. w.	stolarka	drenaż, izolacja	elewacja, docieplenie	wym. Inst. c.o.	szacunkowy koszt w zł
	Kończyce W									
1.	ks.Olszaka 6a	2	47,20							136 000
2.	Zamkowa 33	4	100,00							16 000
3.	Zamkowa 17	4	101,44							250 000
	Pogwizdów									
1.	Północna 5a	7	149,60							60 000
	ŁĄCZNIE	17	398,24							462 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

§ 7.

W latach 2012 – 2016 nie planuje się sprzedaży mieszkań.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 8.

Wójt zarządzaniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 9.

Wójt może podwyższyć czynsz najmu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo, po analizie skutków podwyżki czynszów.

§ 10.

Wójt określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, jak również może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.

§ 11.

Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym Gminy powinny być porównywalne.

Rozdział 5. 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

§ 12.

Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy na inne cele związane z wykonywaniem zadań własnych Gminy.

§ 13.

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016.

§ 14.

Przyjmuje się zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 będą dochody własne Gminy.

Rozdział 7. Wysokość wydatków w latach 2012 – 2016

§ 15.

Wysokość wydatków Gminy w latach 2012 – 2016 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przedstawia tabela nr 5.

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2012 – 2016

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	Łącznie
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej w zł	17 000	17 510	18 035	18 576	19 133	90 254
Koszt planow. remontów w zł	32 000	110 000	110 000	100 000	110 000	462 000
Koszty eksploatacji w zł	17 526	18 051	18 592	19 149	19 723	93 041
Nadwyżka/niedobór w zł	-32 526	-110 541	-110 557	-110 573	-110 590	-464 787

Zestawienie wpływów i wydatków zaokrąglono do 100 zł.

Wpływy i wydatki ustalono na poziomie 2012 roku, przy stawce bazowej czynszu w kwocie 3 i czynszu za lokale socjalne 1,05, określając procentowy wzrost wydatków.

Rozdział 8.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 16.

Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu ich wykonywania. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 17.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 18.

Należy podjąć działania zmierzające do zawierania przez najemców bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług związanych z eksploatacją mieszkania.