

**UCHWAŁA NR XXV/166/2013
RADY GMINY JEMIELNO**

z dnia 24 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno
na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Jemielno

uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2013-2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jemielno nr XVII/67/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008-2012 oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Jemielno.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielno

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
JEMIELNO NA LATA 2013-2017**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Jemielno, zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

2. zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno.

3. wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

4. Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jemielno.

5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 i 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2012 roku, która wynosi 15 lokali mieszkalnych ogółem.

LOKALE	ROK					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale socjalne	2	2	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	13	11	9	8	10	10
Liczba lokali ogółem	15	13	11	10	12	12

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny większości budynków jest zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzenia niezbędnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku	Ilość	%
1	do 50 lat	4	27

2	od 50-100 lat	11	73
3	powyżej 100 lat	0	0
Razem		15	100

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 73% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 27% budynków zasobu jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Nazwa zadania	2013	2014	2015	2016	2017
1	Roboty dekarские	2	1	1	2	1
2	Roboty malarskie	2	1	-	-	2
3	Przewody dymowe i wentylacyjne	-	3	1	1	-
4	Elewacje	-	1	1	2	3
5	Instalacje elektryczne	2	2	-	-	-
7	Instalacje wodno-kanalizacyjne	2	1	1	1	-
8	Stolarka budowlana	1	2	2	1	1

5. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikających z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- modernizację wentylacji,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

6. Wójt ustala corocznie plany koniecznych remontów uwzględniających priorytety w pkt. 5.

7. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszającym, a przy ich syntetycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Ilość
1	2013	2
2	2014	2
3	2015	1
4	2016	1
5	2017	1

2. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Jemielno.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości do 1,2 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

2. Stawki miesięcznego czynszu za 1m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jemielno.

§ 7. Za najem lokali w Luboszycach, Jemielnie, Zdiesławicach, Lubowie, Psarach ustala się czynsz:

- a) gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzana jest do lokalu również ciepła woda – w wysokości pełnej stawki bazowej,
- b) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – w wysokości obniżonej o 5% w stosunku do stawki bazowej.
- c) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 7% w stosunku do stawki bazowej,
- d) gdy lokal jest wyposażony w węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 9% w stosunku do stawki bazowej.

§ 8. W pozostałych miejscowościach Gminy Jemielno obniża się czynsz w stosunku do stawki bazowej:

- a) gdy lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda – o 12%,
- b) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – 15%.
- c) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – 19%,
- d) gdy lokal jest wyposażony tylko w węglowe piece grzewcze – 22%.

§ 9. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości nieprzekraczającej połowy najniższego czynszu pobieranego za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, niebędące lokalami socjalnymi.

§ 10. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Jemielno lub na wskazany rachunek bankowy.

§ 12. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie będzie dokonywane częściej niż raz w roku.
2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
3. Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Fundusz o którym mowa w pkt. 3 utworzony będzie z 50% dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Zarządzanie budynkami w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Jemielno wykonywane jest przez Wójta.

2. Zarządzanie budynkami w których Gmina jest współwłaścicielem, a których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian z sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	Rok				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w %)	30	30	30	40	50
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	70	70	70	60	50
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 15. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w %	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	40	41	39	38	37
Koszt remontów	20	21	23	24	24
Koszty modernizacji lokali i budynków	19	18	20	20	21
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	21	20	18	18	18
razem	100	100	100	100	100

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Gmina Jemielno nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

2. Gmina Jemielno podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale.

3. Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Jemielno dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw, lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z tym, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno obowiązywał na lata 2008-2012, wystąpiła konieczność podjęcia uchwały w przedmiotowym zakresie obejmując lata 2013-2017.

Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.