

**UCHWAŁA NR 14 / 2013
RADY GMINY ZAGNAŃSK**

z dnia 6 marca 2013 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2013 – 2018.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) art.21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), Rada Gminy Zagnańsk uchwała co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2013 – 2018, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr 80/2008 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2008-2012.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICY
1
10
A. Chłopek

Przygotowała: D.Szwed



Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2013 – 2018

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk na lata 2013 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych – aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk przedstawia poniższa tabela:

Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk

Lp.	Lokalizacja zasobu mieszkaniowego	Nr lokalu	Pow. użytk. lokalu	Wyposażenie w media	Stan techniczny budynku
1	2	3	4	5	6
1	Zagnańsk ul. Spacerowa 8	1	60,00	- przył. energet. - przył. gazowe - c.o. - przył. wod-kan.	budynek murowany, 2 kondygnacje, podpiwniczony, stan techniczny dobry
2	Zagnańsk ul. Słoneczna 2	2/1	46,04	- przył. energet. - c.o.- piec węgl. - przył. gazowe - przył. wod-kan.	lokal mieszkalny - stan dobry
3	Zagnańsk ul. Słoneczna 5	5/3	47,16	- przył. energet. - c.o.- piec węgl. - przył. wod-kan.	lokal mieszkalny - stan dobry
4	Zagnańsk ul. Kielecka 11	11/1	110,86	- przył. energet. - c.o - piec węgl. - przył. wodoc. - zbiornik beodpł.	budynek murowany, dwurodzinny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, kryty eternitem, stan średni
5	Zagnańsk ul. Kielecka 11	11/2	59,57	- przył. energet. - c.o - piec węgl. - przył. wodoc. - zbiornik beodpł.	budynek murowany, dwurodzinny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, kryty eternitem, stan średni
6	Belno 143/2	143/2	41,00	- przył. energet. - c.o.-kotł. węgl. - przył. wodoc. - zbiornik beodpł.	Budynek murowany 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, stan techniczny dobry

7	Umer 76	1	44,62	- przył. energet. - c.o.-kott. węgl - przył. Wodoc. - zbiornik beodpł	Budynek murowany, z poddaszem użytkowym, dach kryty blachą, stan techniczny dobry
8	Samsonów 24	24/1	26,42	- przył. energet. - przył. gazowe - c. o. - przył. wod-kan.	budynek murowany, 2 kondygn. z podpiwnicz., stan techniczny dobry
9	Samsonów 24	24/2	67,59	j.w	j.w.
10	Samsonów 24	24/3	43,93	j.w	j.w.
11	Samsonów 24	24/4	69,48	j.w	j.w.
12	Samsonów 24	24/5	32,59	j.w	j.w.
13	Zagnańsk ul. Spacerowa 1	1/1	41,00	- przył. energet. - c.o.-piec węgl. - przył. wod-kan	budynek murowany z poddaszem użytkowym, kryty eternitem, stan techniczny niski,
14	Zagnańsk ul. Spacerowa 1	1/2	27,00	j.w.	j.w.
15	Zagnańsk ul. Spacerowa 1	1/3	35,00	j.w.	j.w.
	pow. łączna lokali miesz.	15	752,26		

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Zagnańsk na dzień 1.01.2013 r. tworzy 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 752,26 m² w tym:
- 2 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 93,20 m²;
 - 13 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 659,06 m²
3. W zasobie mieszkaniowym gminy Zagnańsk brak lokali socjalnych. Prognozę i strukturę lokali mieszkalnych uwzględniającą podział na lokale socjalne i mieszkalne przedstawia poniższa tabela

Rodzaj lokalu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lokal mieszkalny	15	13	13	13	13	13
Lokal socjalny	0	0	0	0	0	0
Łączna ilość lokali	15	13	13	13	13	13

Rozdział II

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

§ 2

- Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk mieści się w budynkach kilkudziesięcioletnich. Najmłodszy budynek oddano do użytkowania w 1987 r. Pozostałe w większości wypadków budowano w latach 50-tych i 60-tych.

2. Stan techniczny zasobu, ze względu na wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów bieżących, remontów oraz modernizacji.
3. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych napraw i remontów a w szczególności: wymiany stolarki drzwiowej, okiennej, naprawy i wymiany orywnowania i rur spustowych, odnowienia elewacji, termomodernizacje, przebudowy kominów, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych.
4. Wskazuje się jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i mienia oraz zalecenia z przeglądów budowlanych w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego.
5. Plan remontów na lata 2013-2018 przedstawia poniższa tabela:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zagnańsk ul.Spacerowa 8						
Zagnańsk ul. Słoneczna 2			1/. Naprawa orywnowania			
Zagnańsk ul. Słoneczna 5			1/. Naprawa orywnowania			
Zagnańsk ul. Spacerowa 1	1/. Naprawa komina, 2/. uzup. ubytków tynku na balkonie	1/. Naprawa orywnowania	1/. Naprawa schodów			
Samsonów 24 b		1/. Naprawy tynków na podmurówce		1/. Naprawa ubytków tynku na elewacji		1/. Naprawa orywnowania i rur spustowych
Zagnańsk ul. Kielecka 11	1/. Naprawa kominów,					
Belno 143						
Umer 76	1/. Naprawa zwodów instalacji odgromowej		1/. Naprawa opaski beton. wokół budynku		1/. Naprawa dachu i orywnow	

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 3

1. Gmina Zagnańsk dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i przepisów wykonawczych do powołanej ustawy, (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz postanowień Uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży

nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych przy każdorazowej sprzedaży nieruchomości .

2. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Zagnańsk przedstawia poniższa tabela:

Sprzedaż /lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lokali mieszkalnych	2	0	0	0	0	0
Budynków mieszkalnych	1	0	0	0	0	0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 – 2018, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

1. Czynniki podwyższające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

Czynniki podwyższające czynsz
Lokal wyposażony w łazienkę
Lokal posiadający centralne ogrzewanie z kotłowni
Lokal z doprowadzonym gazem

2. Czynniki obniżające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

Czynniki obniżające czynsz
Lokal bez urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych
Lokal bez wydzielonej kuchni
Lokal bez piwnic lub innego pomieszczenia. gospodarczego

3. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, poczynając od dnia 1 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych , ogłaszany w miesiącu styczniu za rok poprzedni w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski”.

4. Waloryzacja stawki czynszu na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 3 odbywa się bez konieczności wypowiedziania dotychczasowej stawki.
5. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego zostanie określona zarządzeniem Wójta.
6. W przypadku najemców o niskich dochodach, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub zarządzeniu wojewody, stosuje się następujące obniżki czynszów:
 - 1) 50% przy dochodach nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
 - 2) 75% przy dochodach nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
7. Obniżki czynszu, o których mowa w pkt. 6 mogą być udzielane najemcom na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu przez kolejny okres, na wniosek najemcy właściciel może stosować obniżkę przez kolejny okres.

Rozdział 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

§ 5

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk zarządza Wójt.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali, podstawowych warunków mieszkaniowych
 - 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków
 - 3) utrzymywanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych

Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk.

Rozdział VI

Źródła finansowania związane z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Zagnańsk w latach 2013 – 2018.

§ 6

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w Gminie Zagnańsk są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, które wykorzystywane są głównie na przeprowadzanie bieżących napraw i remontów budynków oraz lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz budżetu gminy wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków.

Rozdział 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.

§ 7

1. Planowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Zagnańsk wynikają z analizy kosztów dotychczasowej eksploatacji oraz prognozowanych zmian. Wielkość i prognozę kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Koszty	Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach (wartość wyrażona w zł)					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	2 612,77	2 743,41	2 880,56	3 024,59	3 175,82	3 334,61
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii	12 000	3 000	6 000	3 000	5 000	4 000
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Ogółem	14 612,77	5 743,41	8 880,56	6 024,59	8 175,82	7 334,61

§ 8

1. Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk nie przewiduje się wydatków związanych z budową lub rozbudową zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów finansowane są w znacznej części z bieżących czynszów oraz z budżetu Gminy.

Rozdział VIII

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


§ 9

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie przewiduje się remontów w substancji budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.
2. Planowana sprzedaż lokali:

1) W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż jednego budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnym w lokalizacji:
Zagnańsk ul. Kielecka 11.

§ 10

3. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganey poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.
4. Nie planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.
5. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczanie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Wojciech Chłopek

Przygotowała: D. Szwed

