

**Uchwała Nr III/11/14
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 30 grudnia 2014 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)
Rada Gminy w Miedzianej Górze uchwała co następuje

§1

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedziana Góra na lata 2015 – 2020.

Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały Zał Nr 1, który obejmuje :

1. Postanowienia ogólne.
2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015- 2020.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015-2020
4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020
5. Zasady polityki czynszowej
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 -2020
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2020
8. Wysokość wydatków w latach 2015 - 2020
9. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Bogusław Sobczyk

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015 – 2020

I. „Postanowienia ogólne”

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 dekapitalizacją budynku, jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.
3. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu przyjmuje się wpływy z czynszów.

II. „Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 -2020”.

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015 - 2020 przedstawia się w tabeli nr I.

Tabela Nr I
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

rok	adres	Wielkość zasobów	
		Ilość mieszkań komunalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
2015	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60
2016	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60
2017	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60
2018	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60
2019	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60

rok	adres	Wielkość zasobów	
		Ilość mieszkań komunalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
2020	1. Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4
	2. Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,60

2. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015- 2020 przedstawia się w tabeli nr 2.

Przyjmuje się, że dla poprawy stanu technicznego w latach 2015-2020 przeprowadzone będą niewielkie remonty bieżące. Z tego powodu należy stwierdzić, że w latach 2015-2020 stan techniczny budynków będzie ulegał systematycznej poprawie

Tabela Nr 2
Prognoza stanu technicznego zasobu

lp	adres	stan techniczny					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Ćmińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	średni	średni	średni	średni	średni	średni
2	Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	średni	średni	średni	średni	średni	średni

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw
- stan zadowalający - średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych)
- stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów itp.

Nie planuje się budowy lokali socjalnych w latach 2015-2020

III. „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2015- 2020.”.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy, pomimo systematycznej modernizacji wymagają dalszych nakładów finansowych.

Analizę potrzeb remontowych przedstawia się w tabeli nr 3.

Tabela nr 3
Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2015 - 2020

lp	adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań m ²	stan techniczny
				Szacunkowy koszt potrzeb w zł
1	Ómińsk ul. Staszica 10 (Ośrodek Zdrowia)	5	158,4	- wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach, remont piwnic, malowanie dachu, remont schodów zewnętrznych - 80 tys. zł
2	Kostomłoty Drugie ul. Ks. Przyłęckiego (Ośrodek Zdrowia)	2	120,6	- ocieplenie, zmiana konstrukcji dachu – 392 tys. zł

IV. „Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2016”

W latach 2015 - 2020 nie planuje się sprzedaży mieszkań.

V. „Zasady polityki czynszowej ”

1. Wójt Gminy Miedziana Góra zarządzaniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących zasób mieszkaniowy gminy, nie częściej niż jeden raz w roku. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtwarzalnej oraz potrzeb remontowych lokali należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalają termin inny.

3. Wójt Gminy Miedziana Góra określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

4. Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym gminy Miedziana Góra powinny być porównywalne.

VI. „Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015 - 2020”

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

- a) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- b) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Zakład Gospodarki Komunalnej w Miedzianej Górze zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

VII. „Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2020”.

Przyjmuje się zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 będą wpływy z czynszów.

VII „Wysokość wydatków w latach 2015 — 2020

Wysokość wydatków w latach 2015 – 2020 na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się w tabeli nr 4.

Tabela Nr 4
Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2015 – 2020.

w tys. zł

rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
koszty eksploatacji w zł.	15	15	15	15	15	15

VIII. „Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.

1. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.
2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Miedziana Góra nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Bogusław Sobczyk