

**UCHWAŁA NR 171/XXVI/2014  
RADY GMINY PRZYRÓW**

z dnia 8 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przyrów na lata 2014 – 2018**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2, art.25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 6 grudnia 2013 roku Dz. U. Z 2014 roku poz. 150) oraz art. 40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) **Rada Gminy w Przyrowie uchwala co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przyrów na lata 2014-2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przyrów.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Rajmund Michalik**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przyrów na lata 2014-2018

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.z 2013 roku Dz.U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( t.j. z 2005 r Dz. U.Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) określanej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przyrów na lata 2014 -2018 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrażaniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów, 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowanej sprzedaży lokali,

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

#### 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Przyrów

l.p.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań		Pow. użytkowa		Rok budowy
		Ogółem	ogółem	Własność gminy	ogółem	Własność gminy	
<b>I. lokale mieszkalne</b>							
1	Zalesice ul. Zielona 13	1	14	14	885,20	885,20	Brak danych
<b>Razem</b>		<b>1</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>885,20</b>	<b>885,20</b>	
<b>II. mieszkania na czas trwania stosunku pracy</b>							
1	Przyrów ul. Świętego Mikołaja 47 Ośrodek Zdrowia	1	2	2	89,30	89,30	Brak danych
2	Przyrów ul. Świętego Mikołaja 45 Apteka	1	1	1	54,70	54,70	Brak danych
3	Zalesice ul Nadrzeczna 3	-	2	2	140,00	140,00	Brak

							danych
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>284,00</b>	<b>284,00</b>		

2. Ogólny stan techniczny budynków położonych w Przyrowie ul. Świętego Mikołaja 45 i 47 oraz w Zalesicach ul. Nadrzeczna 3 jest dobry, natomiast budynek w Zalesicach ul. Zielona 13 wymaga remontu. Planuje się dostosowanie 2 lokali znajdujących się w budynku położonym w Zalesicach ul. Zielona 13 na potrzeby lokali socjalnych oraz 1 lokal tymczasowy.

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Z uwagi na długoletni okres użytkowania budynków mieszkalnych należących do zasobu mieszkalnego gminy, konieczne jest coroczne prowadzenie remontów bieżących.

Potrzeby w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli:

l.p.	Rodzaj robót remontowych	Budynek Zalesice ul. Zielona 13
<b>Rok 2014</b>		
1	Remont pomieszczeń gospodarczych	7000
2	Remont dachu	3000
<b>Rok 2015</b>		
1	Remont mieszkań	5000
2	Remont dachu	2000
<b>Rok 2016</b>		
1	Remont mieszkań	7000
2	Remont dachu	2000
<b>Rok 2017</b>		
1	Remont mieszkań	4000
2	Malowanie klatek schodowych	2000
<b>Rok 2018</b>		
1	Remont mieszkań	4000
2	Remont dachu	2000

## III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy w dalszym ciągu będą spełniały swoje przeznaczenie t.j. w Zalesicach mieszkania dla nauczycieli, w Ośrodku Zdrowia i Aptece dla osób w nich zatrudnionych

Lokalizacja - Zalesice	Ilość mieszkań do sprzedaży				
	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
ul. Zielona 13	-	4	2	1	-

## IV. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Przyrów,
3. Wójt Gminy w Przyrowie określając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających i obniżających

wartość lokali.

a) czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak instalacji centralnego ogrzewania - 50%
- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- brak WC i łazienki - 10%

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależnie od właściciela o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub wykonawcą usług.

Dotyczy to:

a) zużycia wody i ścieków wg norm zużycia wody lub wg wskazań wodomierza.

Obliczenie i rozliczenie ryczałtowe dokonywane jest na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( t.j. z 2006 roku Dz. U Nr 123 poz. 858 z późn.zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody ( Dz. Nr 8 poz. 70).

b) zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wg zużycia wykazywanego przez licznik energii elektrycznej.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane ewentualne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy,
2. Sprawy związane z administrowaniem zasobem mieszkaniowym są prowadzone przez Referat Rolnictwa Ochrony Środowiska i Gospodarki Gruntami,
3. Zakres obowiązków Gminy jak i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz obowiązujących przepisach Kodeksu Cywilnego.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014-2018 będą dochody własne gminy pozyskane ze środków pochodzących z najmu lokali mieszkalnych.
2. Środki finansowe na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania oraz remontów Rada Gminy zabezpieczy w uchwałach budżetowych dotyczących lat objętych programem.

#### **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 oraz wydatki inwestycyjne.**

Rodzaj kosztów	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Koszty bieżące związane z utrzymaniem lokali:	1500	2000	2000	2500	2500
Koszty modernizacji i remontów ( remont dachów, , remont schodów, remont mieszkań)	10000	7000	9000	6000	6000

#### **VIII. Inne działania mające wpływ na poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy**

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali

b) planowana sprzedaż lokali

1. Ustalono realne potrzeby remontów i modernizacji przedstawione w niniejszym programie wykazuje, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.
2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy wymusza planowanie sprzedaży w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co nie uchybia planom sprzedaży objętym programem.