

UCHWAŁA Nr XXXI / 169 / 2013
Rady Gminy Szczytniki
z dnia 22 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Szczytniki na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zmianami) **u c h w a ł a s i ę c o n a s t ę p u j e :**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczytniki na lata 2013 - 2017, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytniki.

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

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SZCZYTNIKI NA LATA 2013 - 2017

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY SZCZYTNIKI W LATACH 2013 - 2017.

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Szczytniki administrowanych przez Gminę Szczytniki.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość w szt.	Powierzchnia w m²
1.	Lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Iwanowicach	4	227,00
2	Lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Stawie	3	222,70
3	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Iwanowicach – Szkoła w Sobiesękach Drugich	2	91,84
4	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Marchwaczu	2	90,6
5	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Radliczycach	1	46,72
6	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Stawie	3	112,4
7	Lokale mieszkalne położone w budynkach Zespołu Szkół w Szczytnikach	5	215,83
8	Lokale mieszkalne położone w budynku ul. Zamkowa 2a w	2	98,5

	Iwanowicach		
9	Lokale mieszkalne położone w budynku Pl. Ks. Kordeckiego 7 w Iwanowicach	2	141,2
10	Lokale mieszkalne położone w budynku nr 12 w m. Górki	4	218,84
11	Lokale mieszkalne położone w budynku Pl. Ks. Kordeckiego 1 w Iwanowicach	3	144,42
12	Lokale mieszkalne położone w budynku ul. Zamkowa 1 w Iwanowicach	4	124,12
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym:	35	1734,17
	Lokale socjalne	1	16,8

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2013 - 2017 administrowanych przez Gminę Szczytniki.

Lp.	Treść	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem	35	32	32	32	32
	b) powierzchnia ogółem w m ²	1734,17	1589,75	1589,75	1589,75	1589,75
2.	a) w tym: lokale socjalne w szt.	1	1	1	1	1
	b) powierzchnia w m ²	16,8	16,8	16,8	16,8	16,8

1) Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Szczytniki.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym m. in.

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno - kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzenia remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynków	Ilość	Udział procentowy
do 50 lat	5	38
od 50 do 100 lat	5	38
Powyżej 100 lat	3	24
Razem:	13	100

Stopień zużycia technicznego budynków:

Stopień zużycia budynku	Liczba budynków w 2013	Liczba budynków w 2014	Liczba budynków w 2015	Liczba budynków w 2016	Liczba budynków w 2017
0 – 25 %	1	0	0	0	0
26 – 50 %	7	7	7	7	7
51 – 75 %	3	3	3	3	3
76 – 100 %	2	2	2	2	2
Ogółem liczba budynków	13	12	12	12	12

II. ANALIZA POTRZEB WRAZ Z PLANEM REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY SZCZYTNIKI W LATACH 2013-2017, WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2013-2017 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się jedynie wykonać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	Zadawalający	niezadawalający
2013	6	5	2
2014	6	5	1
2015	6	6	0
2016	6	6	0
2017	6	6	0

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

- stan zadawalający – średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
- stan niezadawalający – uszkodzone elementy konstrukcji.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2013 - 2017.

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy Szczytniki w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, podejmowanych każdorazowo dla nieruchomości sprzedawanych.

Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy; w roku 2013 – budynek z 3 lokalami mieszkalnymi w Iwanowicach ul. Pl. Ks. A. Kordeckiego 1.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w formie ratalnej bądź za gotówkę z zastosowaniem bonifikaty. Sprzedaż za gotówkę cieszy się znacznie większym zainteresowaniem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na wniosek nabywcy, a jednym dostępnym narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat.

Wniosek najemcy o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne;
2. Wójt Gminy Szczytniki zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
4. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) 4 % - lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
 - 2) 27% - lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody
 - 3) 41% - lokal bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania w wc,
 - 4) 55% - lokal bez ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc i urządzenia kąpielowego,

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2013-2017.

Wszystkie gminne lokale są zarządzane przez Gminę Szczytniki. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w najbliższych latach.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy oraz wpływy z czynszów i sprzedaży.

VII. PLANOWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2013-2017.

Lp.	Treść	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji ogółem	64915	68000	71500	75000	78500
2.	Koszty remontów oraz modernizacji	11428	12000	13000	14000	15000
3	Wydatki inwestycyjne	0	50000*	0	0	0

* remont budynku

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1) Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- b) poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- c) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- d) dokonanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Zmiany do załącznika do uchwały są wprowadzane w trybie przewidzianym do jego uchwalania.