

**UCHWAŁA NR XXXV/266/2014
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTYM STOKU**

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. 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 (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Miejska w Złotym Stoku uchwala:**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTY STOK
W LATACH 2014-2018**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Złoty Stok według stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. tworzy 152 lokali o łącznej powierzchni 6658,68 m² znajdujących się w 68 budynkach, w tym:

- 1) 49 lokali o łącznej powierzchni 1851,56 m², znajdujących się w 13 budynkach stanowiących 100 % własność Gminy;
- 2) 103 lokale o łącznej powierzchni 4688,95 m² w 55 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 366,88 m², z których
 - a) 5 o powierzchni 245,80 m² znajduje się w jednym budynku stanowiących w 100 % własność Gminy
 - b) 5 lokali socjalnych o powierzchni 91,08 m² znajduje się w 5 budynkach wspólnot mieszkaniowych

Tabela nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 -2018 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

lata	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość [szt]	Powierzchnia [m ²]	Ilość [szt]	Powierzchnia [m ²]
2014	146	6388	10	336
2015	140	6118	10	336
2016	135	5893	11	351
2017	130	5668	12	370
2018	126	5468	14	412

2. Przeważająca część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok pochodzi sprzed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego kształtuje się na poziomie 50-60%.

Tabela nr 2 Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014 -2018 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

lata	lokale mieszkalne			Lokale socjalne		
	zły	średni	dobry	zły	średni	dobry
2014	0%	28,9 %	71,1 %	0%	50%	50%

2015	0%	23,1 %	76,8 %	0%	50%	50%
2016	0%	17,4 %	82,6 %	0%	40%	60%
2017	0%	15,9 %	84,1 %	0%	40%	60%
2018	0%	12,5 %	87,5 %	0%	30%	70%

Dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego

Średni stan – w najbliższym czasie tj. do 2 lat należy dokonać remontu (wymiany co najmniej jednego elementu budynku np. pokrycia dachowego , instalacji stolarki).

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2014-2018

§ 2. 1. Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) odbudowa dachów poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką oraz wymiana pokrycia papowego;
- 2) remonty kapitalne więźby dachowej;
- 3) przebudowa kominów;
- 4) wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych,
- 5) wymiana instalacji elektrycznych;
- 6) wymiana instalacji wodnych i kanalizacyjnych;
- 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) malowanie klatek schodowych;
- 9) remonty elewacji, malowanie klatek schodowych;

2. Podstawą wykonania remontów są protokoły z przeprowadzonych przeglądów budynków oraz okresowych kontroli budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym

Tabela nr 3 Analiza potrzeb remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy Złoty Stok oraz w budynkach wspólnot z udziałem gminy w latach 2014-2018

Adres nieruchomości/ rodzaj prac	2014	2015	2016	2017	2018
Staszica 9 wymiana pokrycia dachowego-papa termozgrzewalna, obróbki blacharskie, kominy	10.000				
Plac Kościuszki 2 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych, przebudowa komina	25.000	20.000			
Sudecka 4 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek blacharskich -rynien, rur spustowych, przebudowa komina		30.000	25.000		
Św. Jadwigi 1 wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wzmocnienie więźby, wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych, przebudowa komina			25.000	20.000	
Wąska 12 Remont dachu papowego, obróbki blacharskie rynny, rury spustowe, pasy nadrynnowe, przebudowa kominów				25.000	
Chwalisław 81					

Wymiana pokrycia dachu przebudowa kominów, wymiana rynien i rur spustowych, pasów nadrynnowych, obróbek kominów, remont drzwi wejściowych do budynku				25.000	25.000
Płonica 38 Wymiana pokrycia dachu (mieszane), przebudowa kominów, wymiana rynien i rur spustowych, przebudowa komina, wymiana drzwi wejściowych do budynku, wymiana posadzek na parterze				20.000	25.000
Mąkolno 60 Wymiana pokrycia dachowego (mieszane) wymiana obróbek blacharskich - rynien, rur spustowych, przebudowa komina oraz wymiana schodów wewnętrznych, wymiana okien i drzwi wejściowych i wewnętrznych					70.000
RAZEM	35.000	50.000	50.000	90.000	120.000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018

§ 3. Tabela nr 4 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

Rok	Prognozowana ilość
2014	6
2015	6
2016	5
2017	5
2018	4

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynniki mającymi wpływ na wysokość czynszu jest wyposażenie lokalu lub budynku w instalacje i urządzenia techniczne.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie (nie dotyczy c. o. etażowego) : + 45% stawki bazowej;
- 2) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną: + 20% stawki bazowej,
- 3) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową: + 10% stawki bazowej.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokale znajdujące się w suterrenach: - 40% stawki bazowej.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym mieszkaniami gminnymi w budynkach wspólnot oraz budynkami będącymi w 100% własnością Gminy następuje na podstawie stosownej umowy.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych;
- 3) środki własne z budżetu gminy.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 7.

Tabela nr 5 Przewidywane koszty zarządzania nieruchomościami gminnymi 2014-2018

lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018
wykaz wydatków						
Wyn. zarządcy	14200	14150	14000	13500	13000	13000
Utrzym. Techn.	28000	25600	25300	25000	24500	24500
Remonty lokali	9000	8800	8700	8700	8700	8700
Remonty cz. wspólny	26000	25300	25000	25000	24000	24000
Pozostałe koszty	47100	46600	46200	45200	44200	44200
Rezerwy	9000	9000	8900	8900	8900	8900
Razem koszty I	133300	129450	128100	126300	123300	123300

Tabela nr 6 Przewidywane koszty administrowania nieruchomościami gminnymi 2014-2018

lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018
wykaz wydatków						
Wyn. administratora	22800	21700	21500	21000	20500	20500
Zaliczki do wspólnot	104900	102800	102000	101000	100000	100000
Remonty lokali	9000	8800	8700	8600	8500	8500
Razem Koszty II	136700	133300	132200	130600	129000	129000
Razem koszty I i II	270000	262750	260300	256900	252300	252300
wpływy z czynszu						
Przypis	270000	262750	260300	256900	252300	252300

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania
i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok

§ 8. Nie przewiduje się prowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w zakresie wymagającym zamiany lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.

2. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² oraz lokale przeznaczone do adaptacji na lokale mieszkalne sprzedawane będą w drodze przetargu.

§ 10. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

- 1) prowadzenie niezbędnych remontów lokali mieszkalnych oraz modernizacji budynków;
- 2) wdrażanie działań zmierzających do zamiany mieszkań o dużych powierzchniach, zajmowanych przez rodziny, które nie są w stanie regulować opłat związanych z najmem tych lokali, na lokale o powierzchni mniejszej;
- 3) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;
- 4) pozyskiwanie nowych lokali poprzez:
 - a) adaptację na cele mieszkaniowe budynków i lokali przejętych nieodpłatnie przez gminę od innych jednostek,
 - b) wykup budynków lub lokali nienależących do gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne lub socjalne,
 - c) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach, będących własnością gminy z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 11. Traci moc uchwała Nr XXIV/159/09 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 28 stycznia 2009 r. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 29 poz. 698, Nr 90, poz. 1928; z 2011 r. Nr 110, poz. 1770, Nr 235, poz. 4071 i z 2012 r. poz. 2487).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

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

Przewodnicząca Rady

Krystyna Grzech

UZASADNIENIE

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Gmina na zasadach określonych w uchwale zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najemców o niskich dochodach.

Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych Gminy uchwała Rada Miejska, natomiast Burmistrz w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu.

Obowiązująca od 21 czerwca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, dlatego też Rada podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia na kolejne 5 lat programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.