

**UCHWAŁA NR XLIII/270/17
RADY GMINY KOSTOMŁOTY**

z dnia 30 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.) - Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kostomłoty

Mariusz Żalobniak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA
LATA 2018- 2025**

Wykaz lokali oraz pomieszczeń mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

I. Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w programie mowa o ustawie rozumie się ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.).
2. W celu stworzenia na terenie gminy warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających z ustawy tworzy się na terenie gminy mieszkaniowy zasób gminy.
3. W skład tego zasobu wchodzi lokale oraz pomieszczenia stanowiące własność gminy.
4. Wykaz lokali oraz pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera załącznik nr 1 do niniejszego programu.
5. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się 1 lokal przeznaczony na wynajem jako lokal socjalny wg załącznika nr 2 do programu.
6. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lub krótszy nauczycielom lub pracownikom zatrudnionych w placówkach szkół.

II. Postanowienia szczegółowe

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale oraz pomieszczenia mieszkalne.

Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego oraz aktualny stan techniczny poszczególnych lokali określa załącznik nr 1 w perspektywie lat 2018 - 2025 nie przewiduje się powiększenia zasobów mieszkaniowych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a wpływy z czynszów oraz możliwości finansowe gminy, które są ograniczone, nie zapewniają środków finansowych na pokrycie kompleksowych kosztów remontów lokali i budynków. Przewiduje się że w latach 2018 – 2025, że będą prowadzone bieżące naprawy i konserwacje, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków, lokali oraz pomieszczeń, wynikający ze stanu technicznego, zawiera załącznik nr 3 do programu.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Gmina jednak będzie dążyć do sprzedaży lokali wtedy kiedy leży to w interesie gminy.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) W lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz socjalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustaw w drodze zarządzenia.
- 2) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody

oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

- 3) Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
- 4) Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższana lub obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

a) czynniki obniżające stawkę czynszu za:

- brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu -20%
- brak wc lub łazienki w mieszkaniu – 20%
- ciemna kuchnia (bez otworów okiennych) – 10%
- mieszkanie na poddaszu – 10%
- standard lokalu poniżejprzeciętny -50%

b) czynniki podwyższające stawki czynszu za:

- lokal o współczesnym standardzie + 30%
- lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne oraz instalacje (c.o., wod-kan, instalacja grzewcza + 10%
- standard lokalu powyżejprzeciętny + 20%

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

Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami, lokalami, pomieszczeniami oraz wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego podejmowane będą bezpośrednio przez Wójta Gminy poprzez zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa Energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowania w tę nieruchomość.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody pochodzące z najmu lokali.
- 2) Dodatkowym źródłem finansowania mogą być inne dochody z budżetu gminy.
- 3) Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.

7. Wysokość planowanych 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 zawiera załącznik nr 4 do programu.

- 1) Wysokość planowanych wydatków przedstawionych w załączniku nr 4 może ulec zmianie.
- 2) W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób gminy za wyjątkiem ewentualnych adaptacji istniejących budynków i pomieszczeń.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

- 1) Remonty budynków i lokali nie będą wymagały przydzielenia najemcy lokalu zamiennego.
- 2) Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkaniowego.

- 3) Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

Załącznik Nr 1

Wykaz lokali oraz pomieszczeń mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²	Stan techniczny
1.	Budziszów 12 lokal mieszkalny nr 3	47,56	przeciętny
2.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 1	43,48	przeciętny
3.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 2	33,49	przeciętny
4.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 4	33,46	przeciętny
5.	Budziszów 13 lokal mieszkalny nr 5	23,60	przeciętny
6.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	41,00	przeciętny
7.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	59,50	przeciętny
8.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	60,50	przeciętny
9.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	46,00	przeciętny
10.	Karczyce 12 pomieszczenia mieszkalne w szkole	31,00	przeciętny
11.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	57,00	przeciętny
12.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	56,00	przeciętny
13.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	24,00	przeciętny
14.	Mieczków 14 pomieszczenia mieszkalne w szkole	38,50	przeciętny
15.	Osiek 19 budynek mieszkalny	103,93	przeciętny
16.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 1	65,95	przeciętny
17.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 2	21,60	przeciętny
18.	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 3	27,77	przeciętny
19.	Piotrowice 45 lokal mieszkalny	41,76	przeciętny
20.	Ramułtów 28 lokal mieszkalny nr 1	61,60	poniżej przeciętny
21.	Ramułtów 34 lokal mieszkalny nr 7	29,00	poniżej przeciętny

Załącznik Nr 2

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczony na wynajem jako lokal socjalny

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu
1	Piersno 43 lokal mieszkalny nr 2	21,60 m ²

Załącznik Nr 3

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

Nazwa zadania	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rezerwa na nieprzewidziane remonty i naprawy	18 000	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000	30 000	32 000

Załącznik Nr 4

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (w zł)

L p.	Koszty/lata	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
2.	Remonty i modernizacja budynków i lokali	16 000	18 000	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000	30 000
3.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- --	----- --
4.	Wydatki inwestycyjne	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- ---	----- --	----- --