

**UCHWAŁA NR XLI/284/14
RADY GMINY KOZY**

z dnia 5 czerwca 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2014 -2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013, poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U z 2014 r., poz. 150)

**Rada Gminy Kozy
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2014 – 2018, jako załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Bożena Sadlik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/284/14

Rady Gminy Kozy

z dnia 5 czerwca 2014 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOZY NA LATA 2014-2018

Wieloletni program gospodarowania lokalami mieszkalnymi na lata 2014-2018 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozy na lata 2014-2018 będzie obejmował następujący zakres:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kozy w latach 2014-2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014 – 2018;
3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kozy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014-2018;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018;
7. Wysokość wydatków w latach 2014-2018, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014-2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy rozumieć przez to Gminę Kozy,
- 2) **Wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Kozy, reprezentowaną przez Wójta.

2. Aktualny stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy. W skład tego zasobu na dzień 31.03.2014 r. wchodzi 34 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1312,08 m², usytuowane w 7 budynkach (Tabela nr 1).

Tabela nr 1

l.p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Łączna powierzchnia użytkowa (w m ²)
1.	ul. Krakowska 1	4	2	163.10

2.	ul. Krakowska 3	4	0	209.95
3.	ul. Krakowska 7	5	0	180.83
4.	ul. Szkolna 1	1	0	96.87
5.	ul. Szkolna 6	5	1	215.56
6.	ul. Bielska 9	8	2	342,11
7.	ul. Przecznia 64	2	0	103.66
	Łącznie:	29	5	1312.08

W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielonych jest 5 lokali socjalnych o pow. 96,01 m², usytuowanych w budynkach położonych w Kozach, przy ul. Krakowskiej 1, Szkolnej 6 oraz Bielskiej 9.

3. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, stanie technicznym, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje techniczne. W zasobie, wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane przed rokiem 1945 (Tabela nr 2)

Tabela nr 2

Budynki wybudowane:	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (w m ²)
przed rokiem 1945	5	31	1111,55
po roku 1945	2	3	200,53

4. Wyposażenie techniczne budynków.

Podstawowe wyposażenie mieszkań i budynków stanowi sieć wodociągowa, kanalizacyjna i energetyczna. Dominuje indywidualny system ogrzewania lokalu w postaci pieca węglowego zainstalowanego bezpośrednio w lokalu. Ten system dotyczy 29 mieszkań z zasobu gminnego (Tabela nr 3).

Tabela nr 3

l.p.	Położenie budynku	Instalacja gazowa	Sposób ogrzewania	Stan techniczny budynków
1.	ul. Krakowska 1	w 2 lokalach mieszkalnych	lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
2.	ul. Krakowska 3	w 2 lokalach mieszkalnych	lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
3.	ul. Krakowska 7	w 3 lokalach mieszkalnych	w 1 lokalu kocioł gazowy, pozostałe wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
4.	ul. Szkolna 1	w 1 lokalu mieszkalnym	kocioł gazowy	dobry
5.	ul. Szkolna 6	w 2 lokalach mieszkalnych	lokale wyposażone w piece na paliwo stałe	dostateczny
6.	ul. Bielska 9	brak	w 1 lokalu ogrzewanie elektryczne, w pozostałych piece na paliwo stałe	dostateczny
7.	ul. Przecznia 64	brak	1 mieszkanie ogrzewane centralnym ogrzewaniem z kotła węglowego, 1 mieszkanie ogrzewanie elektryczne	dobry

Przewiduje się, że w latach 2014-2018 stan techniczny budynków wskazanych w Tabeli nr 3 nie ulegnie zmianie.

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2014 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Na lata 2014-2018 nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy. Gmina odzyskuje prawo do dysponowania lokalem co kilka lat, głównie po śmierci najemców. W najbliższym czasie z posiadanego zasobu zostanie wyodrębniony lokal tymczasowy, który Gmina ma obowiązek posiadać w swoich zasobach.

Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4

Prognozowana wielkość zasobu w latach 2014-2018

Rok	Wielkość zasobu				
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań komunalnych			Ilość pomieszczeń tymczasowych
2014	34	29	5	0	
2015	34	29	5	0	
2016	34	28	5	1	
2017	34	28	5	1	
2018	34	28	5	1	

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014-2018.

§ 2. 1. Większość budynków mieszkaniowego zasobu Gminy jest w zadowalającym stanie technicznym, nie mniej jednak ze względu na wiek budynków są one mocno wyeksploatowane, wymagają przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji (Tabela nr 5), które będą miały na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są zalecenia wynikające z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego budynków oraz przeglądów pięcioletnich.

2. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2014-2018 zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2014-2018 realizowane będą przede wszystkim zadania wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia (Tabela nr 6) oraz bieżące naprawy, konserwacja oraz usuwanie awarii.

Tabela nr 5

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Lokalizacja budynku	Analiza potrzeb remontowych
ul. Krakowska 1	wymiana stolarki okiennej, remont elewacji, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana podłóg, wymiana pieców grzewczych,
ul. Krakowska 3	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, remont elewacji, wymiana rynien, naprawa i malowanie dachu

ul. Krakowska 7	wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, remont elewacji, wymiana rynien, naprawa i malowanie dachu, wymiana instalacji wod.-kan., wymiana instalacji elektrycznej, remont schodów, malowanie klatki schodowej
ul. Bielska 9	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa tynków, naprawa i malowanie dachu, wymiana rur spustowych i rynien, remont elewacji, remont schodów, malowanie klatki schodowej, wymiana pieców grzewczych, wymiana podłóg
ul. Szkolna 6	remont elewacji, naprawa dachu, rynien i rur spustowych, wymiana pieców, malowanie klatek schodowych, wymiana instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej
ul. Szkolna 1	Wymiana instalacji wod.-kan.
ul. Przecznia 64	wymiana stolarki okiennej, remont kominów, wymiana kotła grzewczego, wymiana instalacji elektrycznej, remont elewacji

Tabela Nr 6

Planowane remonty i modernizacje w budynkach gminnych w latach 2014-2018

Rok	Lokalizacja budynku	Zakres remontów i inwestycji
2014	ul. Krakowska 1	wymiana drzwi, remont podłóg, malowanie klatki schodowej
	ul. Krakowska 3	wymiana stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych, remont elewacji, wymiana rynien, malowanie dachu, remont schodów zewnętrznych
	ul. Krakowska 7	wymiana stolarki okiennej, remont elewacji, naprawa i malowanie dachu, wymiana instalacji wod.-kan.
	ul. Szkolna 6	wymiana instalacji elektrycznej
	ul. Bielska 9	wymiana pieców grzewczych
	ul. Przecznia 64	wymiana instalacji elektrycznej, remont kominów
2015	ul. Bielska 9	remont dachu, remont elewacji, schodów zewnętrznych
2016	ul. Krakowska 1	wymiana stolarki okiennej
	ul. Szkolna 6	remont elewacji
	ul. Bielska 9	wymiana stolarki okiennej i drzwi
2017	ul. Przecznia 64	remont elewacji, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana stolarki okiennej
2018	ul. Przecznia 64	wymiana pieca grzewczego
	ul. Szkolna 1	wymiana instalacji wod.- kan.
	ul. Szkolna 6	wymiana instalacji wod.- kan.

Zakres planowanych remontów oraz modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018.

§ 3. W latach 2014-2018 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. W celu prowadzenia właściwego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegającego m. in. na utrzymaniu obiektów we właściwym stanie technicznym, poprawie warunków mieszkaniowych lokatorów przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy, wynikające z niniejszego Programu.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

3. Wysokość stawki czynszu dla danego lokalu z zasobu Gminy określa się w oparciu o czynniki obniżające jego wartość użytkową.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszu:

- a) ogrzewanie piecem na paliwo stałe znajdującym się w lokalu;
- b) brak instalacji gazowej w lokalu;
- c) budynek położony poza centrum miejscowości;
- d) lokal położony w przyziemiu (na poziomie piwnicy).

5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali nie stosuje się do stawki czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

6. Dopuszcza się możliwość, na pisemny wniosek najemcy obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu odpowiadać będzie co najmniej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, ogłaszanej przez Wojewodę,

7. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 6 wynosi odpowiednio:

- 1) dla gospodarstw domowych, jeżeli średni miesięczny dochód na członka rodziny z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - 20% obniżki;
- 2) dla gospodarstw domowych, jeżeli średni miesięczny dochód na członka rodziny z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu zawiera się w granicach od 50%-70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku - 10% obniżki.

8. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018.

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt.

2. Gmina realizując program gospodarowania mieszkaniowym zasobem dokonuje czynności w zakresie:

- 1) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych;
- 2) zapewnienia obsługi eksploatacyjnej budynków;
- 3) zapewnienia obsługi finansowo-księgowej;
- 4) prowadzenia spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

3. Przyjmuje się, że w latach 2014-2018 nie nastąpi istotna zmiana w modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 będą dochody własne Gminy oraz w miarę możliwości dofinansowanie z instytucji zewnętrznych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2014-2018, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.

§ 7. Zestawienie wpływów oraz wydatków w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 7.

Tabela nr 7

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2014 – 2018 w tys. zł .

Okres obowiązywania	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	95	97	99	102	105
Koszty bieżącej eksploatacji	43	44	45	46	47
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Koszty planowanych remontów i modernizacji	120	25	25	25	25
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu poniższe działania:

- 1) wdrażanie systemu zamiany lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, polegającego na likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- 2) zmierzające do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowane przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 3) przekwalifikowanie części lokali o niskim standardzie na lokale socjalne,

4) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji.

2. W przypadkach koniecznie uzasadnionych okolicznościami Gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

3. Nie przewiduje się konieczności zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza konieczności planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.