

**UCHWAŁA NR XLI/436/14
RADY GMINY JASZENICA**

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata
2014-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 Ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. z 2013r., poz. 594, z późn. 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 (tj. z 2014r., poz.150)

Rada Gminy Jasienica uchwala, co następuje:

§ 1.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2014-2018 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

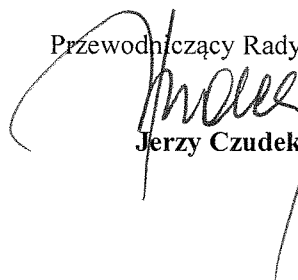
§ 2.

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy



Jerzy Czudek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/436/14

Rady Gminy Jasienica

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2014-2018

Rozdział 1.

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica wg stanu na dzień 1 lutego 2014r. tworzą 43 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, z czego 5 znajduje się w budynkach użytkowo-mieszkalnych, a 38 znajduje się w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1700,70 m².

Tabel nr 1.

Zasób mieszkaniowy Gminy Jasienica.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali
Międzyrzecze Górne 98	własność	2	4	144,20 m ²
Rudzica 92	własność	-----	3	136,60 m ²
Rudzica 158	własność	-----	8	275,80 m ²
Landek 29	własność	-----	6	146,70 m ²
Mazańcowice 347	własność	1	-----	69,50 m ²
Mazańcowice 360	własność	1	-----	52,00 m ²
Mazańcowice 350	własność	1	-----	40,00 m ²
Rudzica 2	własność	3	1	182,00 m ²
Rudzica 42	własność	3	1	163,40 m ²
Rudzica 218	własność	3	-----	168,30 m ²
Rudzica 350	własność	2	-----	147,90 m ²
Wieszczęta 77	własność	4	-----	174,30 m ²

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny lokali został określony na podstawie wieku budynków, stanu technicznego i wyposażenia lokali oraz budynków, a także stopnia ich zużycia. Dane pochodzą z protokołów okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków.

Szczegółowy opis stanu technicznego z podziałem na poszczególne budynki opisuje poniższa tabela.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Stan techniczny
Międzyrzecze Górne 98	własność	2	4	średni
Rudzica 92	własność	-----	3	średni
Rudzica 158	własność	-----	8	średni
Landek 29	własność	-----	6	dobry
Mazańcowice 347	własność	1	-----	dobry
Mazańcowice 360	własność	1	-----	dobry

Mazańcowice 350	własność	1	-----	dobry
Rudzica 2	własność	3	1	średni
Rudzica 42	własność	3	1	zły
Rudzica 218	własność	3	-----	średni
Rudzica 350	własność	2	-----	dobry
Wieszczęta 77	własność	4	-----	dobry

Analiza zapotrzebowania na lokale socjalne i mieszkalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013r.:

- liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi 14 osób (9 gospodarstw domowych),
- liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego oczekujących na rozpatrzenie wynosi 0 szt,
- liczba prawomocnych wyroków sądu o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego wynosi 1 szt.

Średniorocznie przybywa:

- 4-6 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2014-2018 około 20-30 lokali mieszkalnych,
- 1-3 prawomocne wyroki sądowe zobowiązujące gminę do zapewnienia lokalu socjalnego, z uwagi na istniejące zapotrzebowanie zakłada się, że konieczne będzie zapewnienie w latach 2014-2018 około 10 lokali socjalnych,
- 1-2 wyroki prawomocne wyroki sądowe o przeprowadzeniu eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, z tego tytułu będzie konieczne zapewnienie w latach 2014-2018 około 4 pomieszczeń tymczasowych.

Uwzględniając obecną dekoniunkturę gospodarczą, nasilające się zjawisko zubożenia społeczeństwa oraz narastające problemy w uiszczaniu opłat za lokale mieszkalne (gminnego zasobu mieszkaniowego oraz niepublicznych zasobów mieszkaniowych) zapotrzebowanie na lokale mieszkalne (w tym również na lokale socjalne) może ulec zwiększeniu.

Równocześnie koniecznym jest wydzielenie w gminnym zasobie mieszkaniowym pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego. Wydzielenie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze uchwały Rady Gminy.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Gmina Jasienica odzyskuje prawo swobodnego dysponowania lokalem średnio raz na 2 lata, co należy uznać za wielkość niewystarczającą do zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkaniowych. Brak płynności w dysponowaniu lokalami wynikający z jednej strony z ustawowych ograniczeń możliwości wypowiedzania umów najmu, a z drugiej długotrwały proces opróżniania lokali na drodze sądowej wymusza pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego. W roku 2010 w tym celu zaadoptowano na cele mieszkaniowe budynek byłej szkoły uzyskując w ten sposób 6 lokali socjalnych, co pozwoliło na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb. Obecnie możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na sfinansowanie podobnej inwestycji. W związku z tym podjęto działania zwiększające efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym (w zakresie odzyskiwania lokali od osób zajmujących je bez tytułu prawnego oraz odzyskiwanie mieszkań od najemców, którym zostały wypowiedziane umowy najmu).

W miarę możliwości finansowych zostaną przeprowadzone prace modernizacyjno-adaptacyjne istniejących budynków, co również przyczyni się do zwiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego, zwłaszcza w obszarze wydzielenia lokali na pomieszczenia tymczasowe, którymi obecnie Gmina w ogóle nie dysponuje.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	20	23
2015	15	24
2016	14	25
2017	13	26
2018	12	27

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2014-2018

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne w mieszkaniowym zasobie Gminy są określone na podstawie stanu technicznego oraz stopnia zużycia budynków z uwzględnieniem roku budowy lub generalnego remontu, o ile taki był wykonywany w budynku. Stan techniczny jest oceniany na podstawie protokołów z okresowych kontroli, przeglądów oraz innej dokumentacji związanej z utrzymaniem budynków. Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, zapewniającym bezpieczeństwo najemcom. Priorytetami są prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W dalszej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków.

Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Pierwszeństwo mają prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów. Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do przeznaczenia na ten cel. Bieżące prace remontowe i modernizacyjne są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2014-2018* przedstawia poniższa tabela

Zakres prac	Lokalizacja budynku	Termin
Osuszanie piwnic, wykonanie izolacji pionowej fundamentów, drenażu opaskowego, wymiana pokrycia dachu, wykonanie wentylacji grawitacyjnej	Międzyrzecze Górne 98	2014r.-2018r.
Wzmocnienie konstrukcji budynku, wykonanie kanalizacji, remont osadnika/montaż nowego osadnika PCV	Rudzica 42	2014r.- 2018r.
Wykonanie izolacji pionowej fundamentów, drenażu opaskowego	Rudzica 2	2014r.-2018r.
Wykonanie sieci wodociągowej, wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, remont osadników	Rudzica 92	2014r.-2018r.
Uzupełnienie konstrukcji więźby dachowej oraz wymiana pokrycia dachowego, wykonanie izolacji pionowej fundamentów i drenażu opaskowego	Rudzica 218	2014r.-2018r.

* zakres prac remontowych jest uzależniony od zabezpieczenia środków na wykonanie prac w uchwałach budżetowych Rady Gminy Jasienica na poszczególne lata

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

W latach 2014-2018 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych i przewidywana sprzedaż obejmie lokale znajdujące się w jednym budynku mieszkalnym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. W chwili obecnej bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne wynosi 2,00zł/m². Przychody uzyskiwane z czynszów są dalece niewystarczające na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. W związku z tym planuje się stopniowe podwyższanie stawki bazowej czynszu do poziomu umożliwiającego wykorzystanie przychodów z czynszów jako głównego źródła finansowania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jasienica. Maksymalna stawka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.

Zestawienie czynników podwyższających i obniżających wartość stawki czynszu w danym lokalu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) doprowadzenie sieci gazowej do budynku +10%
- 2) łazienka w lokalu mieszkalnym +5%
- 3) wc w lokalu mieszkalnym +5%
- 4) wydzielona kuchnia w lokalu mieszkalnym +5%
- 5) położenie budynku – szkoła w tej samej miejscowości +2%
- 6) położenie budynku – zakład opieki zdrowotnej w tej samej miejscowości +2%

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 7) brak łazienki w lokalu mieszkalnym -5%
- 8) brak wc w lokalu mieszkalnym -5%
- 9) brak bieżącej wody w budynku – 10%
- 10) brak wydzielonej kuchni w lokalu mieszkalnym -5%
- 11) lokal na poddaszu -5%
- 12) brak kanalizacji sanitarnej -10%

Stawki czynszu za lokale socjalne ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem że stawka czynszu za 1 m² nie może przekroczyć 50% najniższej stawki czynszu za lokal mieszkalny obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki podwyższających i obniżających nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu w lokalu socjalnym.

Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² ustalana jest w drodze przetargu, z zastrzeżeniem że nie może być ona niższa niż 200% stawki bazowej ustalonej dla lokali mieszkalnych.

W stosunku do najemców o niskich dochodach na wniosek najemcy mogą być stosowane okresowe obniżki stawki czynszu. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy począwszy od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku, pod warunkiem braku zaległych zobowiązań czynszowych i z tytułu opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

Obniżka czynszu może zostać przyznana jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Wysokość obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach przedstawia poniższa tabela:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka czynszu
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100 najniższej emerytury	40%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	20%

Rozdział 5.

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

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza wójt Gminy Jasienica. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali,
2. wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
3. prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
4. planowanie i realizację remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

W latach 2014-2018 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2014-2018 będą:

1. przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych ,
2. przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
3. przychody z tytułu czynszu najmu garaży,
4. przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
5. środki własne Gminy .

Prognozę przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela*.

Lp.	Prognozowane przychody	Plan na 2014r.	Plan na 2015r.	Plan na 2016r.	Plan na 2017r.	Plan na 2018r.
1.	Czynsze lokali mieszkalnych	39.500,00zł	41.000,00zł	49.200,00zł	59.000,00zł	70.800,00zł
2.	Czynsze lokali użytkowych	101.700,00zł	104.300,00zł	107.000,00zł	109.800,00zł	112.600,00zł
3.	Inne przychody z tytułu najmu, dzierżawy lokali (w tym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu)	1000,00zł	1.000,00zł	1.000,00zł	1.000,00zł	1.000,00zł

*przewidywane przychody ujęto w wysokości pełnego przypisu czynszowego nie uwzględniając zadłużeń

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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i konserwacji. Zostały one oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.

Przewiduje się, że w latach 2014-2018 wydatki na bieżącą eksploatację wyniosą ok. 250.000,00zł. Zakłada się, że w latach 2014-2018 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów. W dalszym ciągu nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Jasienica.

Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji budynków gminnych w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Plan na 2014r.	Plan na 2015r.	Plan na 2016r.	Plan na 2017r.	Plan na 2018r.
1	Bieżąca eksploatacja	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł
2	Koszty remontów	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł
3	Koszty modernizacji	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł	50.000,00zł
4	Wydatki inwestycyjne	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł
5	Koszty zarządu nieruchomościami	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł

Wydatki inwestycyjne będą planowane na bieżąco w miarę możliwości finansowych Gminy, wówczas Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 będzie na bieżąco zmieniany i dostosowywany do aktualnych możliwości finansowych.

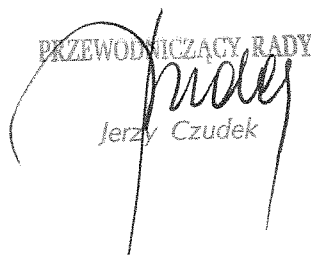
Rozdział 8.

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

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie podejmować działania zmierzające do wyodrębnienia z zasobu pomieszczeń tymczasowych, pozyskania lokali socjalnych oraz skuteczniejszego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione. Ponadto Gmina będzie podejmowała kroki w zakresie efektywniejszego egzekwowania należności czynszowych.

Ze względu na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014-2018 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych i przewidywana sprzedaż obejmie lokale znajdujące się w jednym budynku mieszkalnym.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym przeprowadzanie remontów budynków będzie obejmować części wspólne budynków i będą one przeprowadzane bez konieczności wyprowadzania lokatorów do lokali zamiennych. Natomiast ewentualne prace remontowe w lokalach będą prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania, a w razie braku takiej możliwości dopuszcza się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Czudek