

**UCHWAŁA NR XXIX.218.2013
RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 25 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zagrodno
na lata 2013 – 2017.**

na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm. / w związku z art. 21 ust 1 i 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 ze zm. / Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagrodno na lata 2013 – 2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 3. Traci moc uchwała Nr X/50/07 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 września 2007 r w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zagrodno na lata 2007-2011.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Olechowski

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagrodno na lata 2013-2017

Program ma na celu racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na wynajmowaniu i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zagrodno w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wg stanu na dzień 01.01.2013 r. obejmuje 13 budynków, w których znajdują się 33 lokale mieszkalne w tym: przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w budynkach położonych w Zagrodnie Nr 56 a (Gminny Ośrodek Zdrowia) i Nr 136 (Szkoła Podstawowa). Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w tabeli Nr I. W 7 budynkach gmina posiada udziały: Grodziec 13 (udział gminy 1/3), Łukaszów 30 (udział gminy 33/100) Modlikowice 25 (udział gminy 10/14), Olszanica 30/5 (udział gminy 33/100), Wojciechów 21 (udział gminy 1/2), Zagrodno 178 (udział gminy 36/1000), Zagrodno 182 (udział gminy 35/1000). Pozostałe stanowią w 100 % własność gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 32 lokale mieszkalne + 1 lokal socjalny + planowanych docelowo 10 lokali socjalnych (w trakcie ich przygotowywania w budynku poszkołnym / były hotel/ w Szkole Podstawowej w Olszaniczy).

Tabela nr 1 – Wielkość zasobu mieszkalnego gminy w/g stanu na dzień 31.12.2012 r.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Grodziec 13	53,44
2.	Grodziec 13	56,13
3.	Jadwisin 13	54,57
4.	Jadwisin 13	59,76
5.	Jadwisin 13	29,64
6.	Jadwisin 13	41,82
7.	Łukaszów 30/2	64,64
8.	Modlikowice 25	74,10
9.	Modlikowice 25	85,50
10.	Modlikowice 25	42,00
11.	Modlikowice 25	77,03
12.	Modlikowice 55	24,55
13.	Modlikowice 55	48,02

14.	Modlikowice 55	20,84
15.	Olszanica 30/5	34,75
16.	Olszanica 29	46,80
17.	Uniejowice 106	65,05
18.	Uniejowice 106	48,29
19.	Uniejowice 106	71,91
20.	Wojciechów 26/3	111,27
21.	Wojciechów 26/1	45,60
22.	Wojciechów 26	45,60
23.	Wojciechów 26/5	76,23
24.	Wojciechów 26	32,00
25.	Wojciechów 26	110,25
26.	Wojciechów 21	84,00
27.	Wojciechów 21	47,42
28.	Zagrodno 136	63,83
29.	Zagrodno 136/3	82,23
30.	Zagrodno 56/1	63,83
31.	Zagrodno 56/2	45,94
32.	Zagrodno 178/7	31,89
33.	Zagrodno 182	33,61

Średnia wielkość lokali mieszkalnych wynosi 56,74 m².

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy utrzymywać się będzie w pierwszych obowiązywania programu na obecnym poziomie uwzględniając sprzedaż i adaptację nowym pomieszczeń na mieszkania zastępcze. W kolejnych latach z tendencją zmniejszania lokali mieszkalnych i zwiększania lokali socjalnych i zastępczych. Gmina nie planuje budowy mieszkań. Podejmowane będą działania w kierunku wydzielania z gminnego zasobu nieruchomości terenów pod budownictwo jednorodzinne.

W chwili obecnej Gmina posiada 1 lokal socjalny. Planuję się pozyskanie 10 lokali socjalnych poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w byłej Szkole Podstawowej w Olszanicz (jednopokojowe mieszkanie socjalne z zachowaniem ustawowej powierzchni na jedną osobę, ze wspólną łazienką i aneksem kuchennym) i w przyszłości adaptacji w planowanych do likwidacji innych szkół podstawowych na terenie gminy

II. Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

Tabela nr 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego

Lata	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	W tym lokale	
		socjalne	mieszkalne
2013	33	1	32
2014	34	10	24
2015	29	10	23
2016	22	10	12
2017	20	10	10

--	--	--	--

Tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych

Lokale prognoza	Lokale socjalne w % zasobie					Pozostałe lokale mieszkalne w % zasobie				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Polepszenie stanu technicznego	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10
Utrzymanie w stanie nie pogorszonym		100	100	100	100	90	90	80	80	80

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego lokali z podziałem na kolejne lata.

Stan techniczny budynków i lokali wchodzących do gminnego zasobu mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji i wyposażenia lokali w instalacje.

Najgorszy stan techniczny posiada budynek Zagrodnie (141), w najlepszym stanie są budynki w Jadwisinie (13) i Modlikowicach (55).

Wszystkie lokale wyposażone są w sieć wodociagową, połowa lokali podłączona jest do sieci kanalizacyjnej lokalnej lub zbiorowej. W czterech budynkach w Zagrodnie lokatorzy korzystają ze zbiorowego centralnego ogrzewania. Większość lokali posiada łazienkę.

W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali niezbędna będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych.

Tabela nr 4 Analiza potrzeb remontowych

Adres lokalu	Zakres remontowy do wykonania	Szacunkowy koszt prac w tys zł
Grodziec 13/1	Naprawa dachu i remont komina (uzupełnienie brakujących dachówek)	2,0
Grodziec 13/2	Naprawa dachu i remont komina (uzupełnienie brakujących dachówek)	2,5
Jadwisin 13	Nie planuje się remontów	-
Jadwisin 13	Nie planuje się remontów	-
Jadwisin 13	Nie planuje się remontów	-
Jadwisin 13	Nie planuje się remontów	-

Old

Łukaszów 30/2	Naprawa dachu Uzupełnienie brakujących dachówek i tynkowanie komina	3,0
Modlikowice 25/1	Nie planuje się lokal do sprzedaży	-
Modlikowice 25/2	Nie planuje się lokal do sprzedaży	-
Modlikowice 25/3	Nie planuje się lokal do sprzedaży	-
Modlikowice 25/4	Nie planuje się lokal do sprzedaży	-
Modlikowice 55	Nie planuje się lokal po remoncie	
Modlikowice 55	Nie planuje się lokal po remoncie	
Modlikowice 55	Nie planuje się lokal po remoncie	
Olszanica 30/5a	Nie planuje się	-
Olszanica 29	Naprawa dachu i rynien wymiana drzwi wejściowych malowanie korytarza	8,0
Uniejowice 106	Nie przewiduje się	
Uniejowice 106	Nie przewiduje się	
Uniejowice 106	Nie przewiduje się	
Wojciechów 26/1	Wymiana stolarki okiennej	4,6
Wojciechów 26/7	Remont klatki schodowej	0,5
Wojciechów 26/4	Tynkowanie komina	0,5
Wojciechów 26/5	Tynkowanie komina	1,8
Wojciechów 26	Tynkowanie komina	2,0
Wojciechów 26	Tynkowanie komina	2,0



Wojciechów 21/1	Naprawa pokrycia dachowego	5,1
Wojciechów 21/2	Naprawa pokrycia dachowego	6,0
Zagrodno 136/1	Przebudowa komina	0,8
Zagrodno 136/3	Wymiana stolarki okiennej	1,8
Zagrodno 56a/1	Remont garaży	2,0
Zagrodno 56a/2	Remont garaży	2,7

Tabela nr 5 Plan finansowy remontów

Lp.	Adres	ROK (kwota w tys. zł)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Grodziec 13/1		2,0			
2.	Grodziec 13/2			2,5		
3.	Jadwisin 13					
4.	Jadwisin 13					
5.	Jadwisin 13					
6.	Jadwisin 13					
7.	Łukaszów 30/2			3,0		
8.	Modlikowice 25/1					
9.	Modlikowice 25/2					
10.	Modlikowice 25/3					
11.	Modlikowice 25/4					
12.	Modlikowice 55					
13.	Modlikowice 55					
14.	Modlikowice 55					
15.	Olszanica 30/5a					
16.	Olszanica 29	8,0				

17.	Uniejowice 106					
18.	Uniejowice 106					
19.	Uniejowice 106					
20.	Wojciechów 26/1				4,6	
21.	Wojciechów 26/7				1,8	
22.	Wojciechów 26/4				0,5	
23.	Wojciechów 26/5				0,5	
24.	Wojciechów 26			1,5	0,5	
25.	Wojciechów 26			1,5	0,5	
26.	Wojciechów 21/1					5,1
27.	Wojciechów 21/2					6,0
28.	Zagrodno 136/1	0,8				
29.	Zagrodno 136/3		1,8			
30.	Zagrodno 56a/1		2,0			
31.	Zagrodno 56a/2		2,7			
32.	Zagrodno 178					
33.	Zagrodno 182					
	RAZEM	8,8	8,5	8,5	8,4	11,1
	OGÓŁEM	45,3				

W latach 2013- 2017 realizacja zadań remontowych w każdym roku zależna będzie od posiadanych wpływów z czynszów.

Z analizy stanu technicznego budynków wynika, że 4 z nich w Groźcu Nr 13,

Pozostałe budynki wymagają remontów bieżących, poprawy wyglądu estetycznego.

Ustala się priorytety działań remontowo- modernizacyjnych, niezbędnych do utrzymania w stanie niepogorszonym, mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- 1) utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) naprawa pokryć dachowych i przewodów kominowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego, odnowienie elewacji budynków i klatek schodowych.

- 4) remont garaży w GOZ Zagrodno.

Wójt uwzględniając w/w priorytety ustali corocznie plan rzeczowo- finansowy remontów, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz posiadanych środków.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach



Tabela nr 6 Planowana sprzedaż lokali

Lata	Planowana ilość lokali do sprzedaży
2013	4
2014	3
2015	5
2016	7
2017	2

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i uchwały Rady Gminy Zagrodno Nr XXXIV/120/05 z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zagrodno i Nr XXXI/165/05 z dnia 21 października 2005 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zagrodno. Gmina będzie dążyć do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali w budynkach, w których gmina posiada udziały w nieruchomości.

IV. Zasoby polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2013-2017, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.
2. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zagrodno ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.
3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	zwyżki w stosunku do stawki bazowej	zniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal, do którego ciepła woda jest dostarczana z zewnątrz	10 %	
2.	Lokal wyposażony w instalację gazową	10 %	
3.	Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	10%	
4.	Lokal wyposażony w łazienkę	10%	



5.	Lokal wyposażony w instalację c.o., do którego ciepło jest dostarczane z zewnątrz	10%	
6.	Lokal położony na parterze budynku		5 %
7.	Lokal położony w budynku znajdującym się w odległości powyżej 3 km od obiektów użyteczności publicznej (Urząd Gminy, Gimnazjum, Gminny Ośrodek Zdrowia)		5 %
8.	Lokal położony w budynku wybudowanym przed 1945 r.		5 %

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Zagrodno.

5. Podwyższanie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

6. Nie planuje się obniżenia czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzicom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

7. Tworzenie nowych lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji i modernizacji oraz rozliczanie poniesionych nakładów w czynszu odbywa się podstawie pisemnej umowy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane na dotychczasowych zasadach tj. przez Zakład Usług Komunalnych w Zagrodnie.

Zarządca budynków i lokali komunalnych wykonuje zadania w zakresie:

1. Bieżącej eksploatacji.

2. Dokonywania napraw budynków i lokali w zakresie nie obciążającym najemcy a zwłaszcza:

- remontów pokryć dachowych
- remontów kominów
- remontów elewacji
- naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowej, kanalizacji
- centralnego ogrzewania , instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej ,drzwi
- naprawa innych elementów budynków służących ogółowi

3. Obsługi najemców lokali mieszkalnych obejmującej:

- przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie
- naliczanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu
- przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze
- przyjmowanie oraz egzekucja należnych opłat
- bieżącą współpracę z mieszkańcami budynków komunalnych
- prowadzenie spraw związanych z remontami lub adaptacją lokalu wykonywana przez najemcę

4. Prowadzenie i realizacji polityki czynszowej

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej



1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - Fundusze Unii Europejskiej,
 - środki z budżetu państwa,
 - środki z funduszy celowych.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 7 Wysokość wydatków w kolejnych latach .

	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	2,2	2,5	2,5	2,6	0
Koszty remontów	8,8	8,5	8,5	8,4	11,1
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się:

- a) wspieranie dobrowolnych zamian lokali w celu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca,
- b) sprzedaż wszystkich lokali w celu tworzenia wspólnot bez udziału gminy,
- c) uruchomienie procedury zamiany mieszkań w przypadku niemożności sprzedaży wszystkich lokali w budynku,
- d) pozyskanie do zasobu mieszkań szczególnie socjalnych poprzez adaptację lokali niemieszkalnych,
- e) wspieranie osób fizycznych dokonujących adaptacji pomieszczeń będących własnością gminy na własny koszt.



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 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 ze zm. / Rada Gminy Zagrodno zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagrodno w latach 2007-2011 , wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

