

Projekt

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 2017 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata
2017 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1610)

Rada Gminy Miedźna uchwala

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata 2017 – 2022 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Gminy Miedźna

z dnia 2017r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna

Rozdział 1.

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017 – 2022:

Lata	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych	Razem
2017	21	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	31
2018	20	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	30
2019	20	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	30
2020	20	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	30
2021	20	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	30
2022	20	10 (w tym 2 kontenery mieszkalne)	30

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017 – 2022:

Lp.	Adres	Powierzchnia	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Gilowice, ul. Korfantego 72	31,67	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Góra, ul. Rybacka 6	17,02	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3.		16,11	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.		14,72	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.		32,04	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6.		35,03	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7.		18,06	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8.	Grzawa ul. Księża 4	51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.		51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.		31,76	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Miedźna ul. Szkolna 23	17,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.		17,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.		46,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Miedźna ul. Wiejska 2	60,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Wola ul. Górnicza 47/1	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Wola ul. Górnicza 47/2	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Wola	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

18.	ul. Szkolna	39,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	27	38,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.		53,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.		53,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Wola	52,00	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
23.	ul. Wałowa	64,79	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
24.	10	20,16	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25.		21,60	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
26.		24,00	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
27.	Wola ul. Cisowa 2	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28.	Wola ul. Cisowa 4	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29.	Wola ul. Klonowa 3/2	29,55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30.	Wola ul. Lipowa 35/1	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31.	Wola ul. Lipowa 35/2	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2.

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

1. Plan remontów mieszkań komunalnych w okresie 2017 – 2022:

W latach 2017 – 2018 planuje się przebudowę zdegradowanego budynku przy ul. Wałowej w Woli w celu poprawy warunków w istniejących mieszkaniach socjalnych oraz adaptacją nowych mieszkań - modernizacją zniszczonych pod wpływem upływu czasu lokali socjalnych oraz przebudowa budynku umożliwiającą adaptację nowych mieszkań socjalnych.

2. Remonty bieżące budynków komunalnych, w których znajdują się mieszkania komunalne będą wykonywane zgodnie z wytycznymi wskazanymi w protokołach kontroli budowlanej rocznej i pięcioletniej.

3. Podczas opracowywania planów remontowych będą brane pod uwagę zalecenia wpisane w protokołach z kontroli budowlanych rocznych oraz pięcioletnich, rocznych kontroli kominiarskich oraz rocznych kontroli instalacji gazowych i pomiarów instalacji elektrycznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Planowana sprzedaż lokali w latach 2017 – 2022 przedstawia się następująco:

Lata:	Liczba lokali:
2017	1
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Miedźna.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj: energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków i odbioru odpadów komunalnych oraz innych wykazanych przez administratora lub zarządcę obiektu.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- położenie budynku w terenie wiejskim - 1 %
- brak instalacji wodnej: – 5%
- brak instalacji gazowej: – 5%
- brak kanalizacji: – 5%
- brak centralnego ogrzewania: – 5%
- brak łazienki: – 5%
- brak WC w budynku - 50 %
- położenie lokalu w suterenie - 5 %
- położenie lokalu na poddaszu - 5 %

4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

5. Ustala się stawkę czynszu za lokale socjalne w wysokości nie większej niż 50% kwoty najniższego czynszu.

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 kolejnych latach

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna zarządzane są przez Wójta Gminy Miedźna.

2. W latach 2017 – 2022 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2022 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna oraz środki własne budżetu Gminy Miedźna.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane na inwestycje.

Rozdział 7.

Wysokość 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

1. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację w latach 2017 – 2022 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2017	8 000,00	5 000,00	0	250 000,00
2018	8 000,00	5 000,00	0	100 000,00
2019	8 000,00	5 000,00	0	0
2020	8 000,00	5 000,00	0	0
2021	8 000,00	5 000,00	0	0
2022	8 000,00	5 000,00	0	0

Rozdział 8.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy umożliwić wszystkim najemcom podpisanie umów na dostawy mediów.

2. Aby optymalnie wykorzystać gminny zasób mieszkaniowy planuje się przekwaterowanie najemców do mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców.

3. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem gminnym będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz zgodnie z liczbą wniosków.

4. Planowane remonty budynków komunalnych i mieszkań będą dostosowane do istniejących potrzeb mieszkaniowych.

5. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych Gmina Miedzna nie przewiduje przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, o których mowa w Rozdziale 2 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

6. Planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym położonym w Woli przy ul. Klonowej 3/2.