

z dnia 7 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Niegowa na lata 2013-2020**

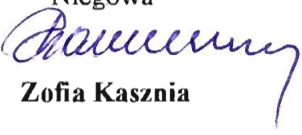
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 j.t. ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 j. t. ze zm.), oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego (Dz. U. z 2010 r. Nr 234 poz. 1536 j. t. ze zm.) **Rada Gminy Niegowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwalić „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa na lata 2013-2020” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Niegowa


Zofia Kasznia

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa w latach 2013-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa na lata 2013 - 2020 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
- 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Niegowa zwaną dalej „Gminą”.

3. Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu będących własnością Gminy.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociagową, kanalizację, łazienkę.

5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

Tabela nr 1 – Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Niegowa

Lp.	Adres	Lokale mieszkaniowe zajęte	Lokale mieszkaniowe wolne	Lokal socjalny	Pozostałe lokale mieszkalne	Wypożyczenie lokali	Lokalizacja	Uwagi
1	Tomiszowice 60	2	-	-	2	sieć wodoc. c.o. łazienka wc	Budynek szkoły	
2	Ludwinów 30	1	-	-	1	sieć wodoc., c.o. łazienka wc	Budynek szkoły	Mieszkanie administrowane przez dyrektora szkoły
3	Niegowa, ul. Bankowa 21	1	2	-	3	sieć wodno-kan., c.o. łazienka wc	Budynek byłego posterunku policji	
4	Bliżyce 63	-	2	-	2	sieć wodoc., c.o., łazienka wc	Budynek szkoły	Mieszkania administrowane przez dyrektora szkoły
5	Niegowa, ul. Topolowa	-	1	1	-	sieć wodno-kan. c.o. łazienka wc	Budynek po przedszkolu	
	Razem:	4	5	1	8			

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2013 – 2020

Rok	Ilość lokali ogółem	Stan techniczny dobry /liczba lokali/	Stan techniczny zadowolający /liczba lokali/	Stan techniczny niezadowolający /liczba lokali/	Stan techniczny zły /liczba lokali/
2013	9	1	5	2	1
2014	9	1	5	2	1
2015	9	1	5	2	1
2016	9	1	5	2	1
2017	9	4	4	0	1
2018	9	4	4	0	1
2019	9	4	4	0	1
2020	9	4	4	0	1

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- 1) Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- 2) Stan zadowolający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych).
- 3) Stan niezadowolający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji).

4) Stan zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

Nie przewiduje się zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Niegowa w latach 2013 – 2020.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 3.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Tabela nr 3 - Remonty i konserwacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy administrowanych przez Urząd Gminy.

Lp.	Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Termin remontu	Uwagi
1.	Budynek byłego posterunku policji	Remont i termomodernizacja budynku	2013 - 2014 2015 - 2017	Przygotowanie dokumentacji Kompleksowa termomodernizacja budynku

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Gmina Niegowa nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

§ 7. 1. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków.

2. W Gminie Niegowa czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

5. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- 1) położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

7. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest Zarządzeniem przez Wójta Gminy.

8. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

9. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu wprowadzana jest na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

10. Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno – kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100%.

11. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:

1) Obniżeniu z powodu:

- a) braku centralnego ogrzewania - o 10%,
- b) braku toalety - o 10 %,
- c) braku łazienki - o 10 %,
- d) złego stanu technicznego budynku o 10 %.

2) Podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:

- a) centralne ogrzewanie o 20 %,
- b) ciepłą wodę użytkową o 20 %,
- c) łazienkę i wc łącznie o 10%,

3) Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Niegowa.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów,
- 2) środki własne Gminy,
- 3) inne.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Planowane wydatki na mieszkaniowy zasób Gminy

Lp.	Adres	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Tomiszowice nr 60								
2.	Ludwinów nr 30								
3.	Niegowa, ul. Bankowa 21	15.000,00	35.000,00	180.000,00					
4.	Blizyce nr 63								
5.	Niegowa, ul. Topolowa								

3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

Rozdział 8.

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

§ 10. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Niegowa są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepegorszym.

Tabela nr 5 określa wysokość kosztów planowanej modernizacji budynku przy ul. Bankowej

Tabela nr 5 – wysokość kosztów modernizacji lokali

Lp.	Rok	Wysokość wydatków	Opis
1	2013	15.000,00	Sporządzenie dokumentacji techniczno - kosztorysowej
2	2014	35.000,00	Wymiana stolarki okiennej i instalacji c.o.
3	2015-2017	180.000,00	W miarę pozyskanych środków termomodernizacja całego budynku

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

1) Gmina Niegowa nie planuje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

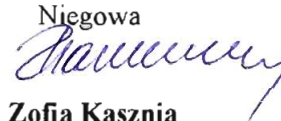
2. Planowana sprzedaż lokali:

1) Gmina Niegowa nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 12. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Niegowa przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niegowa w latach 2013 - 2020”.

Przewodnicząca Rady Gminy
Niegowa



Zofia Kasznia