

**UCHWAŁA NR XVII/115/12
RADY GMINY W BAĆKOWICACH**

z dnia 21 marca 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baćkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy w Baćkowicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Baćkowice na lata 2012 - 2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baćkowice.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baćkowice
na lata 2012 - 2017.**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baćkowice w latach 2012 – 2017 zwanego dalej „Programem” jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Jako podstawowe określa się następujące kierunki działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i uregulowanie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawa stanu technicznego budynków i lokali się w nich znajdujących

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baćkowice na lata 2012 – 2017

§ 3. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokali przeznaczonych na wynajem jako lokal socjalny zawiera poniższa tabela.

Lp	Miejscowość	Rodzaj (nazwa) budynku	Nr działki zabudowanej	Ilość lokali
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Baćkowice	Budynek UG	182/26	3
		Szkoła	219/1; 217/1; 217/2; 216	4
		Budynek po byłym BS	552	4
2.	Modliborzyce	Szkoła	465; 464	1
		Budynek WDK	511	1
3.	Piórków - Kolonia	Budynek po byłej GRN	103	1
4.	Olszownica	Budynek WDK	273	1
5.	Nieskurzów Nowy	Szkoła	141/1	1
		Dom Nauczyciela	141/2	2
6.	Gołoszyce	Agronomówka	221/2	1

§ 4. 1. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność Gminy Baćkowice wynosi 1.041,52 m²

2. Mając na względzie ograniczone możliwości inwestycyjne gminy w zakresie realizacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje się w okresie objętym Programem zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zakłada się nie pogarszanie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w związku z zakładanym systematycznym wykonywaniem niezbędnych remontów i modernizacji.

Rozdział 3.

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

§ 5. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikające z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane będą wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przepisami Prawa budowlanego.

2. Z uwagi na wieloletnie zaległości remontowe nie ma możliwości szybkiego doprowadzenia do dobrego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Ustala się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, które wykluczają jednocześnie powtarzanie stanów świadczących o nieokreślonym zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy, do których należą:

- 1) termomodernizacja budynków
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 3) remont pokryć dachowych
- 4) odnowienie elewacji

4. W latach objętych programem planowane są remonty bieżące oraz remonty wynikające z przeglądów, o których mowa w ust.1 oraz z protokołów określonych w ust. 3.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2017

§ 7. 1. Z uwagi na duże i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach objętych Programem.

2. Gdyby pojawiła się jednak możliwość sprzedaży lokali (lokalu) z mieszkaniowego zasobu gminy, sprzedaż dokonana byłaby na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami po podjęciu stosownej uchwały w tym przedmiocie przez Radę Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012 – 2017, które pokryłyby koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnia pozyskanie środków na remonty.

2. W lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w drodze zarządzenia.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany o uiszczenie opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela takich jak: opłat za dostarczanie energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych itp.

4. Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższana lub obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Czynniki podwyższające wartości użytkowe lokalu:

- 1) położenie budynku w miejscowości Baćkowice - 10%
- 2) położenie lokalu na parterze budynku – 5%
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne oraz w instalacje: c.o., wod-kan., instalacje grzewcze – 10%
- 4) dobry stan budynku – 10%

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku w miejscowości innej niż Baćkowice – 10%
- 2) położenie budynku nie na parterze – 5%
- 3) brak wc lub łazienki w mieszkaniu – 15%
- 4) brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu – 15%
- 5) mieszkanie na poddaszu – 10%
- 6) budynek nieocieplony, bez elewacji – 10%

§ 9. 1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10. Wójt Gminy może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

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

§ 11. 1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywany jest bezpośrednio przez Gminę.

2. Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami i lokalami, w tym także wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podejmowane będą przez Wójta Gminy.

§ 12. W przypadku utworzenia w okresie realizacji Programu jednostki organizacyjnej gminy działającą w oparciu o ustawę o gospodarce komunalnej Gmina przekaze zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy tej jednostce w formie prawem przewidzianej.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie uznaje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) środki finansowe ujęte w budżecie gminy w poszczególnych latach

§ 14. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i finansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu, po zawarciu porozumienia z lokatorem co do sposobu rozliczenia ponoszonych przez lokatora kosztów ulepszenia.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15. Poniższa tabela przedstawia planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Baćkowice wynikające z analizy dotychczasowej struktury kosztów oraz spodziewanych zmian w tym zakresie:

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej	3000,0	3150,0	3200,0	3300,0	3500,0	3650,0

eksploatacji	0	0	0	0	0	0
Koszty remontów i modernizacji	10000,00	10800,00	11500,00	12200,00	13000,00	14000,00
Razem	13000,00	13950,00	14700,00	15500,00	16500,00	17650,00

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego będą pokrywane z opłat czynszowych oraz środków finansowych ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata obowiązywania Programu.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy powinny zmierzać do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą przez właściwe kształtowanie relacji między osiąganymi dochodami z nieruchomości a wzrostem ich wartości.

2. Głównym celem jest nie tylko utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w niepogorszonym stanie ale dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

§ 17. Założone w Programie zasady polityki czynszowej mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów konserwacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Uzasadnienie

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakłada art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Program ma na celu określenie racjonalnych działań w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, jego poprawy, rozwoju i zasad jego finansowania.