

Projekt

z dnia 23 listopada 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARCZA**

z dnia 24 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2016-2020,,

Na podstawie art.18 ust.2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2015 r., poz. 1515/ oraz art. 21 ust 1pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm. /

Rada Gminy Starcza

uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 -2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 115/XIV/09 Rady Gminy Starcza z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin w latach 2009-2015.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Gminy Starcza

z dnia 24 listopada 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARCZA NA LATA 2016-2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starcza został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (/Dz. U.z 2014 r. poz. 150 z późn. zm. /.

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2016-2020”, który w miarę potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. W zasobach mieszkaniowych Gminy Starcza znajduje się 7 mieszkań zlokalizowanych w 3 budynkach : 4 mieszkania znajdują się w Domu Nauczyciela, 2 mieszkania w budynku Ośrodka Zdrowia i 1 mieszkanie socjalne w budynku Banku.

2. Gmina nie planuje zwiększenia mieszkaniowego zasobu.

3. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Starcza.

1) Lokale mieszkalne

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
Dom Nauczyciela Starcza	1	4	180	1980
Ośrodek Zdrowia Własna	1	2	111,90	1977

2) Lokale socjalne

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
Bank Starcza	1	1	45	1966

4. Stan techniczny mieszkań w Domu Nauczyciela i Ośrodka Zdrowia jest dobry. W budynkach tych przeprowadzono termomodernizacje. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Może zachodzić konieczność jedynie remontów bieżących. Budynek w którym znajduje się lokal socjalny przewidziany jest do termomodernizacji.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

1. W każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;
- podejmowanie działań mających na celu utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

3. Analiza potrzeb remontowych.

- Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają remontów kapitalnych.
- Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków, w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczania do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

4. Plan remontów nieruchomości gminnych.

1. Gmina nie planuje remontów w latach 2016-2020 w lokalach wynajętych, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Gmina w latach 2016-2020 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu raz w roku w I kwartale każdego roku na podstawie zarządzenia.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu śmieci, itp.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Starcza według poniższej tabeli:

Czynnik podwyższający stawkę czynszu +%	Czynnik obniżający stawkę czynszu -%
1) za wyposażenie w instalację c.o. +10%	1) lokal bez wyposażenia w instalację c.o. -10%
2) za wyposażenie w instalację wodociągową, wc, łazienkę +10%	2) lokal bez instalacji wodociągowej, wc, łazienki -10%
3) posiadające gaz +10 %	3) bez gazu -10 %
4) termomodernizacja budynku +20%	4) bez termomodernizacji budynku -20%

5. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50 % stawki bazowej czynszu - wynoszącej 100%.

6. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

7. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł
2016	2 000,00	5 000,00	
2017	3 000,00	5 000,00	
2018		5 000,00	50 000,00
2019	4 000,00	5 000,00	
2020	5 000,00	5 000,00	

3. Niezależnie od powyższego planu jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne jak: awarie, klęski żywiołowe, itp. decyzje o wydzieleniu środków z planowanego budżetu na naprawy w wyżej wymienionych sytuacjach podejmuje Wójt Gminy w ramach obowiązującego planu. W/w koszty są nieprzewidywalne i nie dają się ująć w niniejszym planie.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

2. Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2016-2020” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.