

UCHWAŁA NR 155/XX/2012

RADY GMINY POPÓW

z dnia 22 listopada 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów
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 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Gminy Popów uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Popów na lata 2013 - 2017, zwany dalej programem.

§ 2. Definicje:

1. Program swoim zakresem 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 wynikających 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) właścicieli - należy przez to rozumieć Gminę Popów;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Popów;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Popów;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Popów.

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku z podziałem na lokale	Element budynku	Lata 2013-2017				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Popów, ul. PCK 6 2 lokale mieszkalne 1 lokal socjalny	Pokrycie dachu	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Więcki, ul. Szkolna 1 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Wąsosz Górny, ul. Witosa 11 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Wąsosz Górny, ul. Rynek 2 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	zły	zły	-	-	-
		Konstrukcja dachu	zły	zły	-	-	-
		Elewacja	zły	zły	-	-	-
		Stolarka okienna-drzwiowa	zły	zły	-	-	-
		Instalacja elektryczna	zły	zły	-	-	-
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	zły	zły	-	-	-
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	-	-	-

LEGENDA:

Stan techniczny budynku:

- **dobry** - nie wymaga wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi
- **dostateczny** - wymaga częściowej wymiany lub remontu -konserwacji
- **zły** - wymaga natychmiastowej wymiany lub remontu ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01.01.2013 r. wchodzi następujące lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Popów:

- 1) lokal socjalny o powierzchni 26 m²;
- 2) 8 pozostałych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 403 m².
- 3) Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 01.01.2013 r. wynosi 429 m².
- 4) Średnia powierzchnia użytkowa pozostałych lokali mieszkalnych wynosi 50,375 m².

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia się następująco:

Lata	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2013	8	1
2014	8	1
2015	6	1
2016	6	1
2017	6	1

Jeden budynek ze względu na zaawansowany wiek wykazuje bardzo wysoki stopień zużycia - został wybudowany przed 1945 r. i jest przeznaczony do rozbiórki

6. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem - 1 budynek;
- 2) wybudowane po 1945 roku - 3 budynki.

7. Ocena stanu technicznego budynków w zasobie Gminy na 2013 rok przedstawia się następująco:

Stan techniczny	Liczba budynków						
	Pokrycie dachu	Konstrukcja dachu	Elewacja	Stolarka okienna - drzwiowa	Instalacja elektryczna	Instalacja wod.-kan.	Instalacja C.O.
zły	1	1	1	1	1	1	0
dostateczny	1	0	1	0	0	0	0
dobry	2	3	2	3	3	3	3

8. Stopień wyposażenia lokali w instalacje techniczne i urządzenia przedstawia się następująco:

Lp.	rodzaj instalacji i urządzenia	Liczba budynków
1	instalacja wodno - kanalizacyjna	4
2	centralne ogrzewania	3

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności dachów, a w następnej modernizacji instalacji technicznych oraz elewacji budynków i wymiana okien.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2013 - 2017 obejmuje następujące zadania inwestycyjne:

Zakres remontów	Lokalizacja budynku	Planowany rok wykonania	Szacowany koszt (w zł)
Pokrycia dachowe	Popów, ul. PCK 6	2014	7000
Konstrukcja dachu	-	-	-
Elewacja	Popów, ul. PCK 6	2015	7000
Stolarka okiennie-drzwiowa	-	-	-
Instalacja elektryczna	-	-	-
Instalacja wodno-kanalizacyjna	-	-	-
Instalacja centralnego ogrzewania	-	-	-

Budynek w Popowie przy ul. PCK wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty bieżące i kapitałowe wymaga dużych nakładów finansowych na remonty.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2013 - 2017.

W latach 2013 - 2017 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne, z wyłączeniem lokali socjalnych,
- 2) za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za budynki i lokale znajdujące się w zasobie Gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych, stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Popów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

4. Podwyższenie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie będzie dokonywane częściej niż jeden raz w roku. Zakłada się coroczne podwyższanie czynszu w taki sposób, aby najpóźniej w 2017 roku stawka czynszu osiągnęła 3 % wartości odtworzeniowej.

5. Stawkę jakościową ustala się na podstawie współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje.

6. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak wyposażenia budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15 %;
- 2) brak w budynku lub lokalu kanalizacji - o 10 %.

7. Suma współczynników obniżających stawkę bazową nie może przekroczyć 25 %.

8. Wprowadza się następujące współczynniki zwiększające stawkę bazową:

- 1) wyposażenie budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15 %;
- 2) podłączenie do kanalizacji - o 10 %;
- 3) mieszkanie na I piętrze – o 10 %.

9. Suma współczynników zwiększających stawkę bazową nie może przekroczyć 35 %.

§ 7. 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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.

2. Umowy najmu lokali zawiera Wójt.

3. Nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2013 -2017 gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie:

- 1) w roku 2013 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 2) w roku 2014 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 3) w roku 2015 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 4) w roku 2016 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;
- 5) w roku 2017 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe;

§ 9. Szacowana wysokość wydatków w kolejnych latach w zakresie remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi:

Koszty	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty modernizacji lokali	Koszty remontów	Wydatki inwestycyjne
2013	5000	brak	-	brak
2014	5300	brak	7000	brak
2015	5700	brak	7000	brak
2016	6000	brak	-	brak
2017	6400	brak	-	brak
Ogółem	28400	brak	-	brak

§ 10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali.
2. Konieczne jest wzmoczenie wysiłków w celu racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich środków i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów i modernizacji.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jakub Deska