

UCHWAŁA NR 186/XLIX/2014
RADY GMINY OPATÓW

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatów na lata 2014 - 2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz. U. z 2013 roku poz. 594/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego /jednolity tekst z 2005r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm./ Rada Gminy Opatów uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2014-2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

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

Zastępca Przewodniczącego
Rady Gminy Opatów

Mirosław Szewczuk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2014 - 2018

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31 , poz.226, z późn. zm.) Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2014 – 2018 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem :

1) prognozy dotyczącej 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 racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności :

a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowanej sprzedaży lokali.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi następujące lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów :

1) 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 413,60 m²

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

d - stan dobry, budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga naprawy

z - stan zadawalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić np. drzwi

wymiana okien, konserwacja pokrycia dachowego, planowana

wymiana instalacji wewnętrznej,

nz - stan niezadawalający, uszkodzone elementy konstrukcji , awaryjny stan instalacji

zagrożącej bezpieczeństwu

Adres	R o k				
	2014	2015	2016	2017	2018
Opatów ul. Kuźniczka 23	z	z	z	z	z
Zwierzyniec Pierwszy ul.Szkolna nr 4	z	z	z	z	z
Zwierzyniec Pierwszy ul.3-go Maja nr 41	z	z	z	z	z
Iwanowice Duże ul. Częstochowska nr 63	z	z	z	z	z

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

LATA	wielkość zasobu		
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2014	8		8
2015	7		7
2016	5		5
2017	5		5
2018	5		5

W latach 2014 – 2018 przewiduje się sprzedać 3 lokale mieszkalne

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

Analiza potrzeb na lata 2014-2018

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Nieruchomości	Dach	Instalacja	Okna i drzwi	Elewacja	Elewacja
Zwierzyniec Pierwszy - ogółem:	-	16 000	2 800	24 000	
Zwierzyniec Pierwszy -lokal nr 1	-	4 000	700	6 000	-
Zwierzyniec Pierwszy -lokal nr 2	-	4 000	700	6 000	-
Zwierzyniec Pierwszy -lokal nr 3	-	4 000	700	6 000	-
Zwierzyniec Pierwszy -lokal nr 4	-	4 000	700	6 000	-
Zwierzyniec Pierwszy - lokal nr 5	-	-	-	-	-
Opatów- ogółem:	6 000	-	-	-	16 000
Opatów- lokal nr 1	3 000	-	-	-	8 000
Opatów- lokal nr 2	3 000	-	-	-	8 000
Iwanowice Duże- ogółem:	-	-	5 000	-	
Iwanowice Duże- lokal 1	-	-	5 000	-	-
Ogółem:	6 000	16 000	7 800	24 000	16 000

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2018

2014	2015	2016	2017	2018
-	1	2	-	-

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014 – 2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Opatów

3. Wójt Gminy w Opatowie określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość lokali.

a) czynniki obniżające stawkę bazową :

- brak instalacji centralnego ogrzewania - 15%
- budynki o dużym stopniu zniszczenia - 10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową :

- korzystne usytuowanie budynku - 10%
- budynek zadbane o dobrym stanie technicznym - 10%
- standard z łazienką i instalacją C.O. - 10%

4. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2014 - 2018

1. Ustala się podstawowe strategiczne zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

- a) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków,
- b) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom i w przetargu.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 - 2018

1. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014-2018 będą dochody własne gminy.

VII. 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

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	Uwagi
Koszty bieżącej eksploatacji	800 zł	500 zł	500 zł	500 zł	500 zł	-
Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	6 000 zł	16 000 zł	7 800zł	24 000zł	16 000zł	-
Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Ogółem:	6 800zł	16 500zł	8 300zł	24 500zł	16 500zł	-

VIII. Inne działania mające na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności :

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali
- b) planowana sprzedaż lokali

1. Ustalone realne potrzeby remontów i planu remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączanie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.

2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy wymusza planowanie sprzedaży w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co nie uchybia planom sprzedaży.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Gminy Opatów

Mirosław Szewczuk