

UCHWAŁA NR XVII/116/2016
RADY GMINY KRUSZYNA

z dnia 20 lipca 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszyna na lata 2016-2021

Na podstawie 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 2014 r. poz. 150, z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Gminy Kruszyna uchwala:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszyna na lata 2016 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kruszyna.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Wanda Krawczyk

Załącznik do Uchwały Nr XVII/116/2016
Rady Gminy Kruszyna
z dnia 20 lipca 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRUSZYNA NA LATA 2016-2021

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruszyna opracowany został stosownie do postanowień art. 21 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 późniejszymi zmianami).

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2021. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

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 i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Kruszyna stanowiących w całości własność gminy na dzień 2016.07.06.

Lp.	Miejscowość	Rok budowy	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1	2	3	4	5	6
1	Kruszyna, ul. Huby 2	1950	1	1	46,69
2	Kruszyna ul. Kmicica 10	1975	1	3	171,73
3	Kruszyna, ul. Strażacka 58	1936r.	1	1	40
4	Kruszyna, ul. Sobieskiego 5	Przełom XIX-XX wieku	1	1	125,29
5	Kruszyna, ul. Kościelna 74	Lata pięćdziesiąte XX w.	1	1	34,25
6	Jacków, ul. Szkolna 3	1987	1	2	108

7	Lgota Mała, ul. Szkolna 1/3	1920	1	1	43,28
8	Widzówek, ul. Piaskowa 8	Lata sześćdziesiąte XX w.	1	1	34,76

1.1. Mieszkania komunalne

Lp.	Miejscowość	Rok budowy	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1	2	3	4	5	6
1	Kruszyna, ul. Huby 2	1950	1	1	46,69
2	Kruszyna, ul. Sobieskiego 5	Przełom XIX – XX wieku	1	1	125,29
3	Kruszyna, ul. Strażacka 58	1936r.	1	1	40
4	Widzówek, ul. Piaskowa 8	Lata sześćdziesiąte XX w.	1	1	34,76

1.2. Mieszkania na czas trwania stosunku pracy

Lp.	Miejscowość	Rok budowy	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1	2	3	4	5	6
1	Kruszyna ul. Kmicica 10	1975	1	3	171,73
2	Jacków, ul. Szkolna 3	1987	1	2	108
3	Lgota Mała, ul. Szkolna 1/3	1920	1	1	43,28

1.3. Mieszkania socjalne

Lp.	Miejscowość	Rok budowy	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m2
1	2	3	4	5	6
1	Kruszyna ul. Kościelna 74	Lata pięćdziesiąte XX w.	1	1	34,25

Według stanu na 06.07.2016 r. mieszkaniowy zasób gminy to 11 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 604,00 m² położone w miejscowościach Kruszyna, Jacków, Lgota Mała, Widzówek.

Mieszkania w Jackowie, Lgocie Małej usytuowane są przy szkołach podstawowych, a w Kruszyńce, ul. Kmicica 10 w budynku Ośrodka Zdrowia.

W Jackowie 2 lokale mieszkalne o pow. 54m² każdy, w Kruszyńce przy ul. Kmicica 10 – 3 lokale o pow. 44,60m²; 67,7 m²; 59,43 m².

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016-2021

Lp.	Adres	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny					Uwagi
			2016	2017	2018	2019	2021	
1	Kruszyna, ul. Huby 2	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, c.o.-etażowe	średni	średni	średni	średni	średni	
2	Kruszyna ul. Kmicica 10	Instalacja elektryczna, kanalizacyjna, łazienka.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	

		c.o.							
3	Kruszyna, ul. Sobieskiego o 5	brak	do kapitałne go remontu	do kapitał nego remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałne go remontu	nie zamieszkały
4	Kruszyna, ul. Strażacka 58	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni	średni	średni	średni	średni	średni	nie zamieszkały
5	Kruszyna, ul. Kościelna 74	brak	do remontu	do remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałnego o remontu	do kapitałne go remontu	nie zamieszkały
6	Jacków, ul. Szkolna 3	Instalacja elektryczna, wodociągowa , kanalizacyjna , łazienka, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
7	Lgota Mała, ul. Szkolna 1/3	Instalacja elektryczna, wodociągowa , kanalizacyjna , łazienka, c.o.-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
8	Widzówek, ul. Piaskowa 8	Instalacja elektryczna, c.o.-etażowe	średni	średni	średni	średni	średni	średni	

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw.
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np. wymiany pokrycia dachowego, naprawa uszkodzeń, otynkowania
- do kapitalnego remontu – wymiana więźby dachowej wraz z pokryciem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji elektrycznej i wod-kan. w budynku, wykonanie przyłącza energetycznego i wodociągowego, wykonanie bezodpływowego zbiornika na ścieki

Lokale mieszkalne w dobrym stanie technicznym mogą wymagać bieżących remontów.

Prognozadotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Kruszyna nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych oraz opłaty za administrowanie. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

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

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
2. podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Plan potrzeb remontowych.

1. Potrzeby remontowe wynikają z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne.
2. Użytkowane lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

Realizacja remontów uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Lp.	adres	Ilość mieszk.	Potrzeby remontowe					
			Remont klatki schodowej	Wymiana drzwi	Ocieplenie budynku	Izolacja pionowa ścian fundamentów Drenaż wokół budynku	Wymiana pokrycia dachu lub remont dachu	Wymiana instalacji elektrycznej
1	Kruszyna Ul. Kmicica 10	3	x					
2	Kruszyna, ul. Huby 2	1			x	x		
3	Kruszyna, ul. Kościelna 74	1					x	x
5	Kruszyna, ul. Strażacka 58	1						
4	Kruszyna, ul. Sobieskiego 5	1		x	x	x	x	x
5	Jacków ul. Szkolna 3	2		x				
6	Lgota Mała, ul. Szkolna 1/3	1						
7	Widzówek, ul. Piaskowa	1				x	x	

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Gmina planuje sprzedaż w 2016r. lokalu mieszkalnego będącego w zasobie mieszkaniowym w Kruszynie przy ul. Strażackiej 58

Dalsze sprzedaże lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym pod warunkiem, że obecni najemcy wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych mieszkań.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

1. Wójt Gminy Kruszyna w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej albo innych opłat za używanie lokalu
2. Stawka bazowa w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkaniowego posiadającego wyposażenie w trzon kuchenny, instalację wod.- kan., wc, łazienkę, instalację centralnego ogrzewania zbiorowego.
3. Dla mieszkań o niższych standardach stawkę bazową obniża się:
 - za lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacji bezpośrednio w lokalu – 15%
 - za lokal bez instalacji centralnego ogrzewania zbiorowego – 10 %
4. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć średnio rocznego wzrostu cen towarów i usług

- konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego.
5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² m powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu
 6. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i ścieków
 7. Czynsz za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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 latach 2016-2021.

1. Wójt Gminy prowadzi zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Lokal mieszkalny znajdujący się przy szkole w Lgocie Małej pozostaje pod zarządem dyrektora szkoły w ramach przekazanej placówki w 2009r w trwały zarząd nieruchomości.
3. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 7.

Źródła finansowania Gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy uzyskane z czynszów oraz środki przewidziane w budżecie Gminy.

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 oraz wydatki inwestycyjne.

Wyszczególnienie		jednostka	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Koszty	bieżące	zł	10 000	10 000	11 000	11 000	11 500	12 000
	Planowane koszty remontów i modernizacji	zł	6 000	20 000	30 000	20 000	20 000	10 000
Przychody	Prognoza wpływów z czynszów za lokale mieszkalne	zł	20 360	20 500	20 700	20 800	21 000	21 300

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonywać remonty bieżące i modernizacje budynków komunalnych.

W związku z zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne i socjalne Gmina czynić będzie starania na pozyskanie ich w drodze nieodpłatnego przecięcia lub w innej formach przewidzianych prawem.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wanda Krawczyk
Wanda Krawczyk