

**UCHWAŁA NR XXVII-162-2016
RADY GMINY NĘDZA**

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Nędza na lata 2016 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz .U. z 2014r., poz. 150)

**Rada Gminy Nędza
uchwała**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nędza na lata 2016-2020, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Gerard Przybyła

Załącznik do Uchwały Nr XXVII-162-2016

Rady Gminy Nędza

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NĘDZA NA LATA 2016 - 2020

I. WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.

1. W zasobach mieszkaniowych gminy Nędza znajduje się 53 mieszkań zlokalizowanych w 12 budynkach, w tym 4 mieszkania znajdują się w Domu Nauczyciela 3 mieszkania w budynkach oświaty i 1 w budynku biblioteki, 2 mieszkania w budynku będącym własnością Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” pozostałe 43 mieszkania w budynkach gminnych. Wszystkie budynki mieszkalne pochodzą z lat przedwojennych, jedynie Dom Nauczyciela przeszedł remont kapitalny w latach 60-tych. Budynek socjalny znajdujący się w Nędzy, przy ul. Jana III Sobieskiego 38 nadaje się praktycznie do wyburzenia lub kapitalnego remontu – osuszenia (pionowe zawilgocenie ścian).

2. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 2512 m² i stanowi to niecałe 3% ogólnej liczby mieszkań na terenie gminy. Z oceny zasobów wynika, że około 30% mieszkań jest w złym stanie technicznym, tj. ok. 18 mieszkań.

3. W Urzędzie Gminy zarejestrowanych jest 36 podań o wynajem mieszkań. Z analizy zarejestrowanych podań pod kątem dochodów wynika, że ok. 15%-25% wnioskodawców kwalifikuje się do ubiegania się o mieszkanie socjalne. Gmina ma jedynie 6 mieszkań socjalnych i 5 jest zajętych a szóste wymaga kapitalnego remontu. Rocznie zostaje zawartych od 0 do 3 umów najmu na czas nieokreślony.

4. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów Gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, zamienne, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zgodnie z Kartą Nauczyciela zapewnić mieszkania dla nauczycieli zatrudnionych na wsi. Do realizacji powyższych zadań Gminie niezbędne jest posiadanie ok. 95 lokali mieszkalnych, w tym 20 -30 socjalnych lokali mieszkalnych.

5. Mieszkaniowy zasób gminy w latach 2016-2020 ulegnie zmniejszeniu o mieszkania przeznaczone ewentualnie do sprzedaży. Nie planuje się budowy nowych mieszkań, jedynie ewentualnie adaptację pomieszczeń na strychach istniejących budynków.

6. Do końca 2017 roku opracowany zostanie szczegółowy plan rozwoju budownictwa socjalnego i komunalnego w gminie.

7. Zwalniane do 2020r. lokale komunalne o obniżonym standardzie (brak co, brak łazienki, wc na zewnątrz budynku) znajdujące się w budynku w Nędzy przy ul. Adama Mickiewicza nr 48 będą przekwalifikowane na lokale socjalne.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE ZŁEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Zasób mieszkaniowy Gminy Nędza jest w znacznej mierze zdekapitalizowany i wymaga znacznych nakładów finansowych.

Wyliczenie najniezbędniejszych remontów zestawiono w tabeli:

Zakres remontu	Zapotrzebowanie remontowe w latach 2016-2020
remonty dachów z częściową wymianą	40% zasobów
wymiana instalacji (wod-kan, co)	50% zasobów
wymiana instalacji elektrycznej	60% zasobów
wymiana stolarki budowlanej	25% zasobów
termomodernizacja i elewacje	85% zasobów
remonty bieżące	wg bieżących potrzeb

Najniezbędniejsze remonty są prowadzone w miarę posiadanych środków, pozostałe ujmowane będą w planach na okresy późniejsze. Podejmowane remonty mają na celu zabezpieczenie budynków przed dalszą dekapitalizacją oraz zapewnienie bezpieczeństwa ich lokatorom. W pierwszej kolejności wolne środki przeznaczone będą na wymianę stolarki budowlanej – drzwi oraz pokryć dachowych (do wymiany jest 5 pokryć dachowych). Wymiana instalacji elektrycznej i pokryć dachowych jest priorytetowym zadaniem na lata 2016-2020. Poniżej podaje się specyfikację najważniejszych prac do wykonania na poszczególnych budynkach administrowanych przez Urząd Gminy.

1. BABICE

1) ul. Wiejska 24

- utwardzenie dróg dojazdowych i wykonanie chodników
- wykonanie nowego zbiornika bezodpływowego na ścieki

2) ul. Wiejska 26

- wymiana poszycia dachowego
- wykonanie nowego zbiornika bezodpływowego na ścieki

2. NĘDZA

1) ul. Gliwicka 31

- wykonanie nowego zbiornika bezodpływowego na ścieki
- wymiana poszycia dachowego
- osuszanie budynku

2) ul. Gliwicka 60-64

- wymiana poszycia dachowego
- termoizolacja i tynkowanie
- wymiana drzwi wejściowych

3) ul. Jana III Sobieskiego 38

- osuszanie budynku
- wykonanie zbiornika bezodpływowego na ścieki

4) ul. Leśna 3

- osuszanie budynku
- remont kotłowni

3. GÓRKI ŚLĄSKIE

1) ul. Ofiar Oświęcimskich 58

- wymiana poszycia dachowego
- wymiana drzwi wejściowych

2) ul. Ofiar Oświęcimskich 60

- wymiana poszycia dachowego
- kontynuacja wymiany drzwi wejściowych
- ocieplanie i tynkowanie budynku

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

1. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego można przeznaczyć do sprzedaży 5 lokali mieszkalnych w budynku w Górkach Śląskich, ul. Ofiar Oświęcimskich 58.

2. Po zmianie planu przestrzennego zagospodarowania gminy - w miejscowości Ciechowice możliwa jest sprzedaż lokalu, przy ulicy Raciborskiej 35 na parterze (byłe przedszkole).

3. Planowana jest sprzedaż budynku mieszkalnego w Zawadzie Książęcej, przy ulicy Raciborskiej 73 (była plebania).

4. Rezygnacja z przysługującego najemcy pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny, tj. wyposażony w takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas oraz o takiej powierzchni pokoi, by na jednego członka gospodarstwa domowego przypadało co najmniej 10m² łącznej powierzchni, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20m² tej powierzchni.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

1. Wójt Gminy Nędza w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

2. Zakłada się minimalny coroczny wzrost stawki czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

3. Pełnostandardowe mieszkanie to lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację wod-kan, łazienkę i wc o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² (czynsz wolny).

4. Do czynników podwyższających wartość użytkową lokalu należy:

- a) wyposażenie przez Wynajmującego lokalu w centralne ogrzewanie - podwyżka stawki o 10%
- b) wyposażenie lokalu w łazienkę - podwyżka stawki o 10%

5. Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu należy:

- a) brak wc w lokalu - obniżka stawki o 10%
- b) brak wc w budynku - obniżka stawki o 10%
- c) brak wody w lokalu - obniżka stawki o 10%
- d) brak kuchni w lokalu lub kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym - obniżka stawki o 10%

6. Dopuszcza się możliwość zróżnicowania stawki czynszu ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku i ogólny stan techniczny budynku.

7. Wysokość stawki odszkodowawczej za bezumowne korzystanie z lokalu ustala się w wysokości 100% zindywidualizowanej stawki czynszu jaką płaciłby najemca z tytułu najmu lokalu.

8. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy .

10. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia..

11. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

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

1. Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi jako ich właściciel.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

1. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest dążenie do stałego zwiększania tzw. zamkniętego obiegu oznaczającego przeznaczanie na sferę mieszkaniową środków uzyskanych z wpływów z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych, które powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów.

2. Wydatkami z tytułu bieżącego oraz technicznego utrzymania budynków są między innymi następujące koszty:

- przeprowadzonych remontów,
- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
- inne o ile wynikają z umów.

3. Dochodami są :

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- zwrot za media od najemców,
- odsetki.

4. Dodatkowym źródłem finansowania remontów budynków mieszkalnych są środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań.

VII. PLANOWANE DOCHODY I WYDATKI.

Planowane wpływy z czynszu lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 kształtują się następująco :

lata	Planowana roczna należność z tytułu najmu lokali mieszkalnych
2016	108.000
2017	110.900
2018	112.200
2019	113.900
2020	114.000

W poniższej tabeli zestawiono planowane dochody ze sfery mieszkaniowej, obejmujące czynsz i media :

lata	Planowane roczne dochody ze sfery mieszkaniowej
2016	125.000
2017	127.000
2018	128.000
2019	129.000
2020	130.000

Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są koszty, których planowane wysokości zestawiono w poniższej tabeli.

Wydatki	2016	2017	2018	2019	2020
Energia, woda	10.000	10.300	10.609	10.927	11.254
Usługi pozostałe	39.000	40.170	41.375	42.616	43.894
Konserwacje, naprawy, remonty bieżące	14.500	14.935	15.383	15.844	16.319
Materiały i wyposażenie	12.600	12.978	13.676	13.768	14.181
Oplaty różne	3.680	7.313	7.532	7.757	8.289
Wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń odpisy na ZFŚS.	-	3.790	3.903	4.020	4.140
Inwestycje		150.000	154.500	159.135	163.909
Razem	86.880	239.486	246.669	254.067	261.986

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY :

1. ułatwienie zamian lokali w ramach zasobu celem racjonalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
2. zachowanie 2 lokali mieszkalnych jako rezerwę na lokale zamienne,
3. rozpropagowanie dodatków mieszkaniowych.