

**UCHWAŁA NR XLIII/394/2013
RADY GMINY LIPIE**

z dnia 27 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2014 - 2019"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Gminy Lipie
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2014 - 2019" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Lipie

Henryka Siejka

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2014 - 2019**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lipie w poszczególnych latach.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Lipie.

2. Gmina Lipie utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognozę wielkości na lata kolejne określają Tabela nr 1 i Tabela nr 2.

Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - stan ilościowy na dzień 31.12.2013 r.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31.12.2013 r.			
Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa (m²)
1.	Lipie ul. Stawowa 1	8	410,14
2.	Parzymiechy ul. Krzepicka 14	4	224,75
3.	Parzymiechy ul. Ks. Bonawentury Metlera 4	2	88,56
4.	Zbrojewsko 14	3	111,33
5.	Kleśniska ul. Szkolna 2	3	207,00
6.	Lipie ul. Częstochowska 33	1	64,43
7.	Wapiennik 24a	1	54,00
8.	Rębelice Szlacheckie 93	1	96,00
9.	Stanisławów 63	1	48,69
Razem:		24	1304,90

Tabela nr 2 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - prognoza wielkości w latach 2014 - 2019

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014 - 2019			
Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Ogółem
2014	21	0	21
2015	19	0	19
2016	17	0	17
2017	0	0	17
2018	0	0	17
2019	0	0	17

4. Z uwagi na ograniczone środki finansowe gmina nie planuje budowy nowych budynków celem zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Pozyskiwanie lokali socjalnych odbywało się będzie w ramach potrzeb poprzez wynajmowanie przez Gminę lokali - nie będących jej własnością, oraz poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy Lipie.

§ 2. 1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipie.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów obejmujących: remont instalacji elektrycznych i odgromowych, termomodernizacji, remontów i wymiany pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, wykonanie wentylacji.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa Tabela nr 3.

Tabela nr 3 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - stan techniczny

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy				
Bardzo dobry	Dobry	Zadawalający	Zły	Bardzo zły
1	4	19	0	0

4. Przewiduje się poprawę stanu technicznego lokali w latach 2014 - 2019 w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014 - 2019.

§ 3. 1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z wieku zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych gminy. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych napraw i remontów.

3. W celu utrzymania stałej sprawności technicznej mieszkaniowego zasobu gminy należy przeprowadzać systematyczne prace remontowo - konserwacyjne i naprawy.

4. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy			
Termin	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł
2014	Lipie, ul. Stawowa 1	Częściowa wymiana instalacji elektrycznej	5.000,00
2015	Kleśniska, ul Szkolna 2	Remont dachu	30.000,00
2016	Lipie, ul. Stawowa 1	Remont klatki schodowej	20.000,00
2017	Wapiennik 24a	Częściowy remont dachu	12.000,00
2018	Zbrojewsko 14	Wymiana stolarki okiennej	2.000,00
2019	Lipie, ul. Stawowa 1	Termomodernizacja	150.000,00

5. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie niepogorszonym. Celami polityki remontowej są:

- 1) utrzymywanie budynków w stanie niepogorszonym,
- 2) określenie kierunków w zakresie remontów;
- 3) zmierzanie do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2019.

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy realizowana będzie na podstawie uchwał Rady Gminy Lipie o przeznaczeniu do sprzedaży.

2. Planowaną sprzedaż lokali określa Tabela nr 5.

Tabela nr 5 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - planowana sprzedaż lokali.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2019						
Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali	3	2	2	0	0	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz podniesienia standardu technicznego a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Lipie wynikające z niniejszego programu.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymywania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali z mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Lipie w drodze zarządzenia.

4. Wójt Gminy określając stawkę czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest obowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

Rozdział 5.

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 - 2019.

§ 6. 1. Gmina realizuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zarządzanie definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania;
- 3) zapewnienia właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) inwestowania w te nieruchomości.

3. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań mających na celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie w latach 2014 - 2019 r.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 - 2019

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lipie w latach 2014 - 2019 będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie gminy w poszczególnych latach;
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i piwnic;
- 3) uzyskane z czynszów dzierżawnych.

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżet Gminy.

- 3) Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 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. 1. Prognoza wysokości środków finansowych w poszczególnych latach przewidzianych przez Gminę Lipie na bieżącą eksploatację, modernizację i remonty oraz wydatki inwestycyjne określone będą corocznie w uchwałach budżetowych.

2. Wysokość wydatków związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, modernizacji i remontów oraz wydatkami inwestycyjnymi określa Tabela nr 6.

Tabela nr 6 - Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie - koszty bieżącej eksploatacji, modernizacji i remontów oraz wydatki inwestycyjne.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
2014	4.000,00	5.000,00	Brak	Brak
2015	5.000,00	30.000,00	Brak	Brak
2016	5.000,00	20.000,00	Brak	Brak
2017	5.500,00	12.000,00	Brak	Brak
2018	6.000,00	2.000,00	Brak	Brak
2019	6.000,00	150.000,00	Brak	Brak

3. Wartości podane w ust. 2 są wartościami szacunkowymi opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastające ceny materiałów budowlanych i mogą ulec zmianie.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie.

§ 9. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie środków finansowych na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 2) pozyskiwanie funduszy z funduszy europejskich;

- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu czynszu.
- 4) prowadzenie remontów budynków i lokali;
- 5) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.
 2. Pozyskiwanie nowych lokali zwiększających mieszkaniowy zasób gminy.
 3. Planowaną sprzedaż lokali.