

**UCHWAŁA NR XXXVIII/280/2014
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie: uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014-2018”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150)

Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014-2018”. **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014-2018** Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach, efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy stanowiący istotną część majątku Gminy. Program zawiera tematykę ściśle określoną art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.(Dz. U. z 2014r., poz. 150) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zwaną w dalszej części „ustawą”, a w szczególności:

1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji.
3. Planowaną sprzedaż lokali.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów
na lata 2014 – 2018**

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Niechlów w poszczególnych lokalach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zasoby lokalowe. Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 38 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowych o łącznej powierzchni 2 816,68 m², w tym:

- 36 lokale komunalne o pow. użytkowej 2 371,60 m²,
- 2 lokale socjalne o pow. użytkowej 50,05 m²,
- 3 lokale użytkowe o pow. użytkowej 395,03 m². Tabela nr 1. Ilość lokali mieszkalnych i socjalnych

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2014	2015	2016	2017	2018
Lokale mieszkalne	36	28	24	11	9
Lokale socjalne	2	2	8	10	16
Liczba lokali ogółem	38	30	32	21	25

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów wchodzi lokale stanowiące własność gminy znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak też lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej zaś zwiększał się zasób lokali socjalnych, poprzez adaptację pomieszczeń z inną funkcją niż mieszkaniowa, na mieszkalne (socjalne). Na terenie gminy występuje duże zapotrzebowanie na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno – ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Na terenie Gminy przewiduje się w latach 2014-2018 przebudowę- adaptację budynku mieszkalno-gospodarczego w miejscowości Bartodzieje 6 z przeznaczeniem na mieszkania socjalne, wybudowane z budżetu Gminy z możliwością dofinansowania ze środków z źródeł zewnętrznych.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2014-2018. Prognozę stanu technicznego lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, zwane dalej lokalami komunalnymi, przedstawia tabela nr 2. Ocena w skali bardzo dobry oznacza, że w okresie objętym prognozą nie są wymagane naprawy. Ocena w skali dobry oznacza, że w czasie objętym prognozą wymagane są jedynie drobne naprawy i remonty lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali średni oznacza, że występuje konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie dachu, wymiana stolarki okiennej, elewacji budynku.

Tabela nr 2. Stan techniczny lokali

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Pow. [m ²]	Stan techniczny				
				2014	2015	2016	2017	2018
1	komunalny	Bełcz Wielki 41/6	49,00	średni	średni	dobry		
2	komunalny	Bełcz Wielki 41/4	49,00	średni	średni	dobry		
3	komunalny	Bełcz Wielki 41/1	49,00					
4	komunalny	Lipowiec 16	30,00	średni	średni	średni	średni	dobry
5	komunalny	Lipowiec 16	78,00	średni	średni	średni	średni	dobry
6	komunalny	Lipowiec 17	78,00	średni	średni	średni	dobry	dobry
7	komunalny	Naratów 15/1	66,90	dobry	dobry	bdobry	bdobry	bdobry
8	komunalny	Naratów 15/2	41,70	dobry	dobry	bdobry	bdobry	bdobry
9	komunalny	Naratów 15/3	70,60	dobry	dobry	bdobry	bdobry	bdobry
10	komunalny	Naratów 15/4	70,60	dobry	dobry	bdobry	bdobry	bdobry
11	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/1	64,70	bdobry	bdobry			
12	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/2	64,70	bdobry	bdobry			
13	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/3	78,50	bdobry	bdobry			
14	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/4	78,50	bdobry	bdobry			
15	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/5	64,70	bdobry	bdobry			
16	komunalny	Niechlów, ul.Krótką a 4/6	78,50	bdobry	bdobry			
17	komunalny	Niechlów, ul.Krótką b 4/1	64,70	bdobry	bdobry			
18	komunalny	Niechlów, ul.Krótką b 4/2	78,50	bdobry	bdobry			
19	komunalny	Niechlów, ul.Krótką b 4/3	64,70	bdobry	bdobry			
20	komunalny	Niechlów, ul.Krótką b 4/4	78,50	bdobry	bdobry			
21	komunalny	Niechlów, ul.Krótką b 4/5	64,70	bdobry	bdobry			

22	komunalny	Niechlów, ul. Krótka b 4/6	78,50	bdobry	bdobry				
23	komunalny	Niechlów, ul. Krótka 5/1	64,80	dobry	dobry				
24	komunalny	Niechlów, ul. Krótka 5/2	94,80						
25	komunalny	Niechlów, ul. Krótka 5/3	41,50						
26	komunalny	Niechlów, ul. Krótka 5/4	70,00						
27	komunalny	Niechlów, ul. Głogowska 11	44,12						
28	komunalny	Niechlów, ul. Głogowska 11	65,50						
29	komunalny	Niechlów, ul. Głogowska 48	63,00						
30	komunalny	Klimontów 50b	47,00	średni	średni	średni	dobry	dobry	
31	komunalny	Siciny 83	51,30	średni	średni	średni	dobry	dobry	
32	komunalny	Siciny 121/1	66,50	dobry					
33	komunalny	Siciny 121/2	116,20	dobry					
34	komunalny	Siciny 121/3	116,20						
35	komunalny	Świerczów 5a	50,98	średni					
36	komunalny	Wioska 28	60,00	średni					
37	socjalny	Niechlów, ul. Tylna 15a	18,07	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
38	socjalny	Niechlów, ul. Szkolna 23	31,98	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	

Tabela nr 3. Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Niechlów

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Pow. [m ²]	Przeznaczenie lokali użytkowych	Stan techniczny
1	użytkowy	Niechlów, ul. Krótka 5	313,75	Wykonywanie świadczeń zdrowotnych	dobry
2	użytkowy	Siciny 121	60,00	Udzielanie świadczeń usług stomatologicznych	dobry
3	użytkowy	Niechlów, ul. Głogowska 11	21,28	Lokal przeznaczony do sprzedaży	dobry
4	użytkowy	Bartodzieje 16	835,30	Przeznaczone na adaptację lokali socjalne	dostateczny

Lokale użytkowe wynajmowane są głównie na czas oznaczony na okres nie dłuższy niż 10 lat, w drodze uchwały podjętej przez Radę Gminy Niechlów.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikają z stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których się znajdują lokale, ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz osób zamieszkujących dany lokal. Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć:

- zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń, o których mowa wyżej,
- dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 214 r., poz. 150). **Analizę potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 3 Plan remontów i modernizacji wynikają z stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 4 Tabela nr 4. Analiza potrzeb remontowych.**

Lp.	Adres lokalu	Pow. [m ²]	Zakres remontowy do wykonania	Szacunkowy koszt prac w tys. zł		
1	Belcz Wielki 41	49,00	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych.	60,0		
2	Belcz Wielki 41	49,00				
3						
4	Lipowiec 16	30,00	Remont pokrycia dachowego, założenie rynien i rur spustowych wykonanie obróbek kominów, naprawa schodów, wykonanie elewacji budynku.	20,0		
5	Lipowiec 16	78,00				
6	Lipowiec 17	78,00	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie elewacji budynku.	80,0		
7	Naratów 15/1	66,90	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych.	12,0		
8	Naratów 15/2	41,70				
9	Naratów 15/3	70,60				
10	Naratów 15/4	70,60				
11	Niechlów, ul. Krótka a 4/1	64,70	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych, malowanie klatek.	20,0		
12	Niechlów, ul. Krótka a 4/2	64,70				
13	Niechlów, ul. Krótka a 4/3	78,50				
14	Niechlów, ul. Krótka a 4/4	78,50				
15	Niechlów, ul. Krótka a 4/5	64,70				
16	Niechlów, ul. Krótka a 4/6	78,50				
17	Niechlów, ul. Krótka b 4/1	64,70				
18	Niechlów, ul. Krótka b 4/2	78,50				
19	Niechlów, ul. Krótka b 4/3	64,70				
20	Niechlów, ul. Krótka b 4/4	78,50				
21	Niechlów, ul. Krótka b 4/5	64,70				
22	Niechlów, ul. Krótka b 4/6	78,50				
23	Niechlów, ul. Krótka 5	64,80			Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich.	10,0
24	Niechlów, ul. Krótka 5	94,80				
25	Niechlów, ul. Krótka 5	41,50				
26	Niechlów, ul. Krótka 5	70,00				
27	Niechlów, ul. Głogowska 11	44,12	Nie planuje się remontów	-		
28	Niechlów, ul. Głogowska 11	65,50				
29	Niechlów, ul. Głogowska 48	63,00	Nie planuje się remontów	-		
30	Klimontów 50b	47,00	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich.	20,0		
31	Siciny 83	51,30	Nie planuje się remontów	-		
32	Siciny 121	66,50	Remont pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, kominów dymowych, wentylacyjnych.	15,0		
33	Siciny 121	116,20				
34	Siciny 121	116,20				
35	Świerczów 5a	50,98	Nie planuje się remontów	-		
36	Wioska 28	60,00	Nie planuje się remontów	-		
37	Niechlów, ul. Tylna 15a	18,07	Nie planuje się remontów	-		
38	Niechlów, ul. Szkolna 23	31,98	Nie planuje się remontów	-		

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji wynikają cy ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Adres	Pow. [m ²]	Lata (kwota w tys. z l)				
			2014	2015	2016	2017	2018
1	Belcz Wielki 41/6	49,00	20,0	20,0	20,0		
2	Belcz Wielki 41/4	49,00					
3	Belcz Wielki 41/1	49,00					
4	Lipowiec 16	30,00	20,0	-	-	-	-
5	Lipowiec 16	78,00					
6	Lipowiec 17	78,00	20,0	20,0	20,0	10,0	10,0
7	Naratów 15/1	66,90	12,0	-	-	-	-
8	Naratów 15/2	41,70					
9	Naratów 15/3	70,60					
10	Naratów 15/4	70,60					
11	Niechlów, ul. Krótka a 4/1	64,70	10,0	10,0			
12	Niechlów, ul. Krótka a 4/2	64,70					
13	Niechlów, ul. Krótka a 4/3	78,50					
14	Niechlów, ul. Krótka a 4/4	78,50					
15	Niechlów, ul. Krótka a 4/5	64,70					
16	Niechlów, ul. Krótka a 4/6	78,50					
17	Niechlów, ul. Krótka b 4/1	64,70					
18	Niechlów, ul. Krótka b 4/2	78,50					
19	Niechlów, ul. Krótka b 4/3	64,70					
20	Niechlów, ul. Krótka b 4/4	78,50					
21	Niechlów, ul. Krótka b 4/5	64,70					
22	Niechlów, ul. Krótka b 4/6	78,50					
23	Niechlów, ul. Krótka 5/2	64,80					
24	Niechlów, ul. Krótka 5/4	94,80					
25	Niechlów, ul. Krótka 5/3	41,50					
26	Niechlów, ul. Krótka 5/1	70,00					
27	Niechlów, ul. Głogowska 11	44,12					
28	Niechlów, ul. Głogowska 11	65,50					
29	Niechlów, ul. Głogowska 48	63,00					
30	Klimontów 50b	47,00	10,0	5,0	5,0	-	-
31	Siciny 83	51,30	15,0				
32	Siciny 121/1	66,50					
33	Siciny 121/2	116,20					
34	Siciny 121/3	116,20					
35	Świerczów 5a	50,98					
36	Wioska 28	60,00					
37	Niechlów, ul. Tylna 15a	18,07					
38	Niechlów, ul. Szkolna 23	31,98					
39	Bartodzieje 16	835,30					
RAZEM			117,00	355,00	445,00	310,00	10,0
OGÓLEM			1237,00				

III. Planowana sprzedaż z lokali w kolejnych latach. Sprzedaż lokali uwarunkowana jest między innymi: możliwościami finansowymi społeczności lokalnej, kształtowaniem się rynku mieszkaniowego, polityką państwa zachęcającego do wykupu mieszkań, zasadami sprzedaży. Do 31 grudnia 2018 roku planuje się sprzedaż 27 mieszkań:

- w 2014 r. – 8 lokali,
- w 2015 r. – 4 lokale,

- w 2016 r. – 13 lokali,
- w 2017 r. – 2 lokale,
- w 2018 r. – 0 lokali.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2014–2018, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Wójt gminy określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu:

1) Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) brak w mieszkaniu instalacji centralnego ogrzewania (10% stawki bazowej),
- b) brak w mieszkaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej (10% stawki bazowej),
- c) brak w mieszkaniu łazienki i WC (10% stawki bazowej).

2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (10%),
- b) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną (10%),
- c) mieszkanie wyposażone w łazienkę i WC (10%). Czynniki obniżające wysokość bazową stawkę czynszu łącznie nie powinny przekraczać 30% zmniejszeń stawki bazowej. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

V. 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. Zasobem mieszkaniowym gminy Niechlów zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej i Wodociągów. Sposób i zasady zarządzania zasobem powinny zapewniać:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) możliwość racjonalnego zużycia mediów, zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
- 3) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 4) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania w okresie objętym planem.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 201–2018 będą dochody z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) budżet gminy (z możliwością dofinansowania ze środków źródeł zewnętrznych).

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 Niechlów. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 6: **Tabela nr 6.**

Rodzaj działalności	Wysokość kosztów w kolejnych latach (w tys. zł)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	194740	166990	151600	120500	26100
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	117,00	55,0	45,0	10,0	10,0

Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	300,0	400,0	300,0	0
Suma	194857	167345	152045	120810	26110

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

- 1) koszty utrzymania w należyłym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 2) wprowadzeniu dużych bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali,
- 3) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 4) pozyskanie do zasobu mieszkań szczególnie socjalnych poprzez adaptację budynku mieszkalno-gospodarczego.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXXVII/276/2014 Rady Gminy Niechlów z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie: uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niechlów w latach 2014 – 2018”.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Niechlów
Ewa Pietrowiak
Ewa Pietrowiak