

Załącznik nr 16 do protokołu
Nr X/2011 Rady G i M
Koziegłowy z dnia 2.09.2011

UCHWAŁA NR
Rady Gminy i Miasta Koziegłowy
z dnia2011r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 z późn zm.) oraz na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

Rada Gminy i Miasta Koziegłowy
Uchwała co następuje :

§ 1.

Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Koziegłowy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do Uchwały.....
Rady Gminy i Miasta Koziegłowy
z dnia

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy w latach 2012-2016**

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy (w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne)**
1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy.

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań stan. własność gminy	Pow. użytkowa ogółem	Pow. użytkowa a stan. własność gminy	Rok budowy
Koziegłowy ul. Świętokrzyska	1	6	6	354	354	1950-1960
Koziegłowy ul. Woźnicka	1	1	1	50	50	1950
Koziegłowy- ul. 3 Maja	1	2	2	100	100	1964
Mysłów	1	5	5	242	242	1960-1961
Pińczycze	1	4	4	233	233	1962
Winowo	1	4	4	176	176	1968
Lgota Górna	1	4	4	176	176	1968
Koziegłowy Przedszkole	1	1	1	70	70	1912
Siedlec Duży —lokal w budynku szkoły	1	2	2	116	116	1952
Koziegłówki - lokal w budynku szkoły	1	1	1	47	47	1960

Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego:

- Lokale socjalne – 0
- Lokale komunalne - 30
- Lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży- 10
- Lokale znajdujące się w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży - 20

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016 będzie ulegała zmianom zależnym od ilości sprzedanych lokali na rzecz najemców oraz lokali sprzedanych w przetargach. Planuje się, że w latach 2012-2016 Gmina Koziegłowy sprzeda 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 530 m².

2. Zmiana struktury mieszkań w poszczególnych latach.

W latach 2012-2016 nie planuje się przekształcania lokali komunalnych na inne cele oraz tworzenia nowych lokali komunalnych i lokali socjalnych.

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

W budynkach nadających się do dalszej eksploatacji określono potrzebę remontów w zakresie m.in.:

- 1) wymiana stolarki okiennej,
- 2) wymiana i remont pokryć dachowych,
- 3) remont konstrukcji dachowych,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) roboty dociepleniowe stropodachów budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków,
- 7) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego,
- 8) malowanie klatek schodowych,
- 9) wymiana wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 10) wymiana instalacji c.o.
- 11) roboty ogólnie – budowlane
- 12) wymiana drzwi wejściowych do lokali

**Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy i
Miasto Koziegłowy w latach 2012-2016,
odpowiadającym możliwościom finansowym:**

Lp.	nazwa zadania	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1	wymiana stolarki okiennej - szt.	-	-	-	-	-
2	wymiana i remont pokryć dachowych (budynki)	1	1	-	-	-
3	remont konstrukcji dachowych (budynki)	1	-	-	-	-
4	roboty dociepleniowe ścian budynków (budynki)	-	-	-	1	-
5	roboty dociepleniowe stropodachów budynków	-	-	-	1	-
6	wymiana wewnętrznych elektrycznych instalacji budynków - ilość lokali	-	-	1	-	1
7	wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego w budynkach (budynek)	-	-	1	-	1
8	malowanie klatek schodowych - sztuk	1	1	1	1	1
9.	wymiana wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych (budynek)	-	-	-	-	1
10.	roboty ogólnie budowlane (lokal)	1	1	1	1	1
11.	wymiana drzwi wejściowych do lokali (szt)	-	-	3	-	-
Razem łączne koszty remontów i modernizacji w poszczególnych latach (zł)						

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż budynku komunalnego w Lgocie Górnej ul. Szkolnej 5 - (2012 r.)
Sprzedaż budynku komunalnego w Koziegłowach ul. Świętokrzyska - (2016 r.).

IV. Zasady polityki czynszowej .

1. Stawka czynszu ustalana jest przez Burmistrza Gminy i Miasta .
2. Wysokość czynszu w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależniona jest od niżej wymienionych czynników:
 - baza 100%,
 - wyposażenie budynku komunalnego w wc i łazienki,
 - wyposażenie budynku w c.o., i instalacje gazową .
3. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależne od właściciela. Opłaty dotyczą:
 - zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - zużycie energii elektrycznej ,
 - zużycie gazu,
 - wywóz nieczystości stałych i ciekłych.Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

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)

Zgodnie z treścią art. 185 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Uchwałą Nr 122/XIV/07 Rady Gminy i Miasta Koziegłowy z dnia 6 grudnia 2007 roku powołano jednostkę budżetową - Zespół Usług Komunalnych w Koziegłowach oraz nadano jej statut. Burmistrz Gminy i Miasta Koziegłowy Zarządzeniem Nr 2/2008 z dnia 2 stycznia 2008 roku udzielił pełnomocnictwa Dyrektorowi ZUK w Koziegłowach do dokonywania czynności prawnych w

zakresie kierowania bieżącą działalnością jednostki budżetowej.

Zespół Usług Komunalnych w Koziegłowach administruje między innymi gminnym zasobem mieszkaniowym realizując w tym zakresie zadania własne Gminy i Miasta Koziegłowy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy jest dochód własny pochodzący z czynszu najmu, który jednak w pełni nie wystarcza na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.
2. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych i windykacji czynszów i innych należności.

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

Wyszczególnienie	Faktyczne wykonanie	Prognoza	Prognoza				
			Projekt planu na lata 2012-2016				
			2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem nakłady w tym:	81,38	33,10	103,25	53,41	33,58	53,75	33,95
koszty eksploatacyjne	3,07	3,10	3,25	3,41	3,58	3,75	3,95
remonty i modernizacje	78,31	30,00	100,00	50,00	30,00	50,00	30,00

Uwaga: koszty podane w tys. złotych.

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

1. Dążyć do sprzedaży komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, szczególnie tam gdzie występuje niekorzystny bilans wpływów z czynszu i wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz samych lokali komunalnych.
2. Lokale, które zostały zwolnione i opróżnione w budynkach, w których gmina posiada 1, 2, 3 lokale, rozważyć odejście od ponownego zasiedlania i dokonać sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego.
4. Przy realizacji przydziałów mieszkań brać pod uwagę w szczególności nałożony na gminę obowiązek złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania lokalu socjalnego przez gminę.
5. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne
6. Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy widzi się potrzebę podejmowania w obrębie nieruchomości komunalnych działań mających na celu:
 - utrzymania czystości (klatka schodowa, otoczenie budynku itp),
 - remontów i modernizacji (obejmujących części wspólne budynku - instalacje ciepłej i zimnej wody, elektryczną, ogrzewania, kanalizacji, urządzenia ciepłne),
 - konserwacji i bieżących napraw,
 - likwidacji awarii .