

**UCHWAŁA NR XXXI/227/2013
RADY GMINY WIERZCHOWO**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo
na lata 2013-2017**

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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada Gminy Wierzchowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2013 - 2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchowo.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVI/191/2012 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 20 grudnia 2012r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2013 – 2017 (Dz.Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2013r. poz. 765).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Kaczor
Andrzej Kaczoriewicz

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIERCHOWO NA
LATA 2013- 2017**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierchowo na lata 2013-2017 ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz ustalić sposób działania samorządu w zakresie polityki mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013-2017

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wierchowo stanowi 7 budynków mieszkalnych z 12 lokalami mieszkalnymi, z czego w miejscowości Będolino znajduje się 1 lokal mieszkalny, w Osieku Drawskim 4 lokale mieszkalne, w Świerczynie 1 lokal mieszkalny i w Wierchowie 6 lokali mieszkalnych. Z wymienionego zasobu 8 lokali znajduje się we wspólnotach mieszkaniowych tj. w 4 budynkach, w których położonych jest od 2-5 lokali mieszkalnych.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 813,68 m².

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Wierchowo obejmuje lokale wymienione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	nazwa i położenie budynku, wyszczególnienie lokali	pow. użyt. w m ²	wyposażenie techniczne lokalu	stan techniczny lokalu	potrzeby i zakres wykonania remontu	kwalifikacja lokalu
1.	Będolino lokal 3/3	64,10	woda, wc z łazienką, kanalizacja, energia elektr.	średni	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
2	Osiek Drawski lokal 36a/1	57,10	woda, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
3.	Osiek Drawski lokal 36a/2	67,00	woda, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy
4.	Osiek Drawski 2/1	100,00	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	podłączenie do kanalizacji	mieszkaniowy zasób gminy
5.	Osiek Drawski 2/2	47,60	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	podłączenie do kanalizacji	mieszkaniowy zasób gminy
6.	Świerczyna lokal 97	49,10	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminy

7.	Wierzchowo lokal 4/1, Plac Orła Białego	65,40	woda, gaz, kanalizacja, energia elektr., wc z łazienką,	dobry	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
8.	Wierzchowo ul. Wojska Polskiego 18 lokal nr 2	75,68	woda, wc z łazienką, energia elektryczna, kanalizacja	średni	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
9.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 2	81,70	oddany do remontu dla najemcy	niedostateczny	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
10.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 3	67,90	oddany do remontu dla najemcy	niedostateczny	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
11.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 4	69,20	oddany do remontu dla najemcy	niedostateczny	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny
12.	Wierzchowo ul. Długa 58 lokal nr 5	68,90	oddany do remontu dla najemcy	niedostateczny	nieplanowany	mieszkaniowy zasób gminny

§ 2. 1. Respektując prawa najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchowo, do pierwszeństwa w nabywaniu tych lokali na własność, zagwarantowanego im na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), Gmina Wierzchowo dążyć będzie jednocześnie do:

1) pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, lokali socjalnych w drodze:

- a) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
- b) pozyskiwanie lokali od PKP,
- c) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,

2) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych, lokali socjalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji.

2. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega ciągłemu zmniejszeniu. Duże zapotrzebowanie występuje 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. Dlatego też Gmina w latach 2013-2017 powinna czynić starania o pozyskanie lokali socjalnych.

4. W latach 2013-2017 gmina planuje przejąć około 6 lokali mieszkalnych, z których 2-3 lokale będzie przeznaczone na lokale socjalne.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. W okresie obowiązywania Programu, nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepegorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawy związane z instalacją elektryczną, odgromową oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wierzchowo będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnot mieszkaniowych o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

4. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2

Zakres robót	2013r	2014r	2015r	2016r	2017r
Drobne roboty remontowe (murarskie, blacharskie, uszczelnianie kominów, wymiana rynien)	1.000	1.500	1.000	500	500
Remonty instalacji (elektrycznej, wodno-kanaliz., odgromowej)	2.000	3.000	1.000	1.000	1.000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. 1. Sprzedaż lokali objętych umowami najmu realizowana będzie na podstawie zasad określonych w uchwale Rady Gminy, pozostałych lokali w przetargu.

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności.

3. Cztery lokale mieszkalne oddane do remontu na dwa lata, dla rodzin mieszkających w trudnych warunkach, będą przekazane w najem na czas nieoznaczony z zaliczeniem kosztów remontu na poczet ceny i zbyte na ich rzecz.

4. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach, co obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	4	2	4	3	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wierzchowo.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Wierzchowo w swoim zarządzeniu określając jednocześnie czynniki obniżające stawkę.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbiór ścieków i nieczystości stałych.

4. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2013-2017, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

§ 6. 1. Ustalona stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu:

- a) za zły stan techniczny budynku – 10%,
- b) za brak c.o. w lokalu – 10%,
- c) za brak kanalizacji – 10%

2. Podwyższanie czynszu planuje się dokonywać nie częściej, niż co 12 miesięcy.

Rozdział 5.

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy wykonuje Wójt Gminy.

§ 8. 1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniami lub zniszczeniami, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
 - c) windykacja należności,
- 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów będą:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy.

Tabela nr 4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródło wpływów w zł	2013	2014	2015	2016	2017
Czynsz mieszkaniowy	11 000	14 000	12 000	7 000	5 400
Czynsze za lokale użytkowe	28 000	27 000	26 000	25 000	25 000
Razem	39 000	41 000	38 000	32 000	30 400

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.

§ 10. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań, zostaną uzyskane przez to dodatkowe dochody. Po dokonanej sprzedaży zmniejszy się ilość obiektów planowanych do remontu.

2. Przewiduje się, że wydatki zostaną przeznaczone na sfinansowanie robót takich jak: remonty dachów, elewacji, remonty bieżące oraz pokrycie opłat obciążających Gminę Wierzchowo w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina Wierzchowo ma swój udział. W przypadku wspólnych przedsięwzięć w budynkach wspólnoty lub awarii, nagłych zdarzeń, Gmina Wierzchowo będzie uczestniczyć w kosztach remontu czy modernizacji lokali i budynków oraz usunięcia awarii bądź naprawy.

3. Planowane wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchowo na lata 2013-2017 na bieżącą eksploatację, remont i modernizację wykazane są w tabeli nr 5:

Tabela nr 5

Lata objęte projektem w zł	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	900	900	1000	1000	900
Koszty remontów	3000	3000	3000	3000	3000

Koszty modernizacji	-	-	5000	-	-
---------------------	---	---	------	---	---

4. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, bieżące czyszczenie przewodów kominowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności do:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.),
- 5) regulacja stanu prawnego w dwóch budynkach, w których Gmina Wierzchowo ma swój udział i w następstwie zbyciu tych lokali.

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy w stosunku do kosztów realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozmiary przedsięwzięć w tym zakresie nie rozwiążą problemu zapewnienia mieszkań dla osób o niskich dochodach; program jest więc otwarty na dalsze propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę. Gmina mając na uwadze zapotrzebowanie na lokale socjalne popiera wszelkie działania zmierzające do zwiększenia oferty w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez pozyskanie lokali mieszkalnych z innych zasobów. Ponadto planuje się przekształcenie części lokali o najniższych standardach na lokale socjalne. Warunkiem powodzenia w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie między innymi dotowania, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową stworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.