

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Woźnikach

z dnia

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Woźniki na lata 2013-2017

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Gmina Woźniki nie jest zobowiązana do zwiększania ilości urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

§ 3. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne grożące dekapitalizacją budynków oraz dokonać wymiany elementów budynków technologicznie zużytych.

§ 4. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych.

§ 5. W przypadkach koniecznych uzasadnionych okolicznościami gmina może zaspakajać potrzeby mieszkańców wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Woźniki w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia i pozostałe lokale mieszkalne

§ 6. 1. Gmina Woźniki utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

2. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013 – 2017

Rok	Wielkość zasobu			
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Tymczasowe pomieszczenia	Lokale ogółem
2013	73	4	0	77
2014	73	4	0	77
2015	73	4	0	77
2016	73	4	0	77
2017	73	4	0	77

4. Celem prawidłowej skuteczniejszej realizacji zadania, którym jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 7. 1. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- 1) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) stan zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznych)
- 3) stan niezadowalający – uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wymagany jest remont kapitalny.

2. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Woźniki przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013 – 2017

Adres	Rok				
	2013	2014	2015	2016	2017
Chopina 21	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Czarny Las 25	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Koziegłowska 2 i 2a	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Krakowska 35	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Lompy 3	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Rynek 6	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Solarnia 35	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Solarnia 35 A	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Śliwa 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Karola Miarki 54	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
Solarnia 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 8. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Woźniki będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją.

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Woźniki na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Woźniki na kolejny rok.

6. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność Gminy Woźniki przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Analiza potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2013-2017

Adres	Dach/Konserwacja więźby dachowej	Obróbki blacharskie	Kominy	Elewacje	Okna drzwi	Klatki Schodowe	Piwnice	Kanalizacja sanitarna	Instalacje elektryczne	Instalacja odgromowa
Chopina 21	X			X	X	X	X	X	X	X
Czarny Las 25	X			X	X		X		X	
Koziegłowska 2	X		X	X	X	X		X	X	
Koziegłowska 2a			X	X	X			X	X	
Krakowska 35	X		X	X	X	X			X	
Lompy 3				X	X		X		X	
Rynek 6	X									
Solarnia 35	X			X	X	X			X	
Solarnia 35 A	X			X	X	X			X	
Śliwa 1			X	X	X	X			X	
Karola Miarki 54	X	X		X	X	X			X	X
Lubsza ul. Plebiscytowa 2	X	X		X	X	X			X	
Solarnia 2	X			X	X	X	X		X	

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. Gmina Woźniki w latach 2013 – 2017 nie planuje sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Woźniki ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość lokali ustala Burmistrz Woźnik, wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Upoważnia się Burmistrza Woźnik do podwyższania stawki czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Woźniki i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 4 niniejszego paragrafu.

§ 11. Burmistrz Woźnik określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Burmistrz Woźnik może zastosować dodatkowe nie opisane w ustawie czynniki podwyższające.

§ 12. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) położenie budynku w promieniu ponad 2000 m od centrum Woźnik - 5%
- 2) lokale mieszkalne położone powyżej II kondygnacji -5 %
- 3) lokal bez instalacji wodociągowej -10 %
- 4) lokal bez WC - 10 %
- 5) lokal bez łazienki - 10 %
- 6) ogólny stan budynku zadowalający – 5% lub niezadowalający -25%
- 7) za lokale socjalne - 50%

§ 13. Koniecznym jest dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów oraz remontów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Woźniki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Woźniki w kolejnych latach

§ 14. 1. Ustala się następujące podstawowe strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy: należy utrzymać a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem gminy w sposób bezpośredni.

3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przy dopuszczeniu zmian strukturalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy Woźniki odbywać się będzie z przychodów własnych gminy Woźniki.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 8.

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 Woźniki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Woźniki jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy - która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym - a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

§ 17. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 4 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Tabela 4. Planowane wpływy i wydatki w latach 2013 - 2017

ROK		2013	2014	2015	2016	2017	ŁĄCZNIE
Wpływy	łącznie	747650,88	230856,00	238090,24	245613,85	253438,40	1182198,49
	z gospodarki mieszkaniowej	173900,00	180856,00	188090,24	195613,85	203438,40	941898,49
	z gospodarki lokalami użytkowymi	40300,00	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00	240300,00
	budżetu gminy	533450,88	-	-	-	-	-
	łącznie	214200,00	230856,00	238090,24	245613,85	253438,40	1182198,49
Koszty	bieżącej eksploatacji	118433,00	126761,00	130378,12	134139,93	138052,20	647764,25
	remontów modernizacji	95767,00	104095,00	107712,12	111473,92	115386,20	534434,24
	zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
	wydatki inwestycyjne	533450,88	-	-	-	-	-
	łącznie	1674856,88	1674856,00	1674856,24	1674856,85	1674856,40	8374432,57

Rozdział 9.

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

§ 18. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, a także rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 19. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Woźniki nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 20. Nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami budynków i lokali.

§ 21. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostęp do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.