

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOGOSZCZU**

z dnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małogoszcz na lata 2016-2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015.1515 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małogoszcz na lata 2016-2020”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Małogoszcz.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Sanek

RADCA PRAWNY


mgr Wiesław Zagala

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia.....2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MAŁOGOSZCZ NA LATA 2016 - 2020

Zasady ogólne

§ 1. Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2015.1892 ze zm.) wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małogoszcz na lata 2016-2020 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Małogoszcz tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność gminy ze wspólnotą mieszkaniową.

Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy - prognoza

§ 3. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi:

- a) dwadzieścia siedem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 453,59 m² położone w budynkach będących własnością gminy,
- b) dziewiętnaście lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 815,39 m² położonych w budynkach będących współwłasnością gminy i wspólnoty mieszkaniowej.
- c) dwadzieścia trzy lokale socjalne o powierzchni użytkowej 600,69 m² znajdujące się w budynkach będących własnością gminy.

2. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego gminy zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego programu.

3. Wykaz lokali socjalnych będących w dyspozycji gminy stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego programu.

4. Wykaz budynków wraz z oceną ich stanu technicznego stanowi załącznik Nr 3 do niniejszego programu.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
oraz wysokość wydatków z podziałem na kolejne lata**

§ 4. Wydatki na eksploatację oraz remonty mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 - 2020 przekazywane będą z dochodów pochodzących z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych a także zabezpieczonych corocznie w budżecie gminy środków finansowych.

Na remonty i modernizację lokali i budynków znajdujących się w zasobie gminy na rok 2016 przeznaczona została kwota 35 000,00 zł.

W dalszych latach obowiązywania programu remonty i modernizacje lokali i budynków będą prowadzone w miarę potrzeb i możliwości finansowej gminy na podstawie przyjętego przez Radę Miejską budżetu.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Małogoszcz realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2015.1892 ze zm.) oraz uchwałę nr 22/202/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 26 sierpnia 2005 roku w sprawie zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Małogoszcz, ustalenia pierwszeństwa w ich nabyciu oraz uchwałę nr 23/212/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 30 listopada 2005 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczone są lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy Małogoszcz, z wyłączeniem lokali mieszkalnych znajdujących się w placówkach oświatowych, w Ośrodku Zdrowia w Małogoszczu oraz budynku domu nauczyciela w Kozłowie.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. Wysokość stawek bazowych czynszu za lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy ustalona została zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Małogoszcz.

Zróżnicowanie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zależności od:

- czynników obniżających jego wartość użytkową określa załącznik nr 4 do niniejszego programu;
- czynników podwyższających stawkę bazową określa załącznik Nr 5 do niniejszego programu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150 ze zm.) podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy .

Jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

Zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Małogoszczu.

Przedmiotem działalności Zakładu jest:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków będących w administrowaniu Zakładu;
- dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego zgodnie z zakresem ujętym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2015.1892 ze zm.);
- utrzymywanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków;
- naliczanie i pobieranie opłat za czynsz oraz za dostarczone ciepło, wodę i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań;
- sporządzanie umów najmu na lokale mieszkalne i socjalne będące własnością gminy na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy w Małogoszczu określającej osoby z którymi należy zawrzeć umowy najmu.

W latach następnych do 2016 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów i dotacje Gminy Małogoszcz.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z najmu lokali użytkowych, które w całości powierza się na sfinansowanie remontów lokali oraz inne wydatki związane z gospodarką mieszkaniową.

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

§ 9. W ramach innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy niezbędne jest:

1. Podejmowanie systematycznej kontroli terminowości zapłaty przez lokatorów czynszu oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Załącznik Nr 1

**do „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Małogoszcz na lata 2016- 2020”**

Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu gminy

Lp	Adres nieruchomości (obecne lub byłe przeznaczenie budynku)	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan prawny nieruchomości
1.	Małogoszcz ul. Warszawska bl. 108	5	167,21	współwłasność Gminy Małogoszcz
2.	Małogoszcz ul. Warszawska 12	2	81,93	współwłasność Gminy Małogoszcz
3.	Małogoszcz Osiedle 18 A (budynek przedszkola)	1	27,46	własność Gmina Małogoszcz
4.	Małogoszcz ul. Jaszowskiego 3 (budynek Miejsko - Gminnego Zespołu Ośrodków Zdrowia)	2	105,60	własność Gmina Małogoszcz
5.	Złotniki 66 A (budynek Zespołu Placówek Oświatowych w Złotnikach)	2	159,97	własność Gmina Małogoszcz
6.	Złotniki 65 (budynek starej szkoły)	14	336,71	własność Gmina Małogoszcz
7.	Rembieszce 10 (budynek szkoły podstawowej)	3	179,44	własność Gmina Małogoszcz
8.	Rembieszce 11 (budynek starej szkoły)	5	180,18	własność Gmina Małogoszcz
9.	Wygnanów 15A (budynek po szkole)	3	176,00	własność Gmina Małogoszcz
10.	Leśnica (budynek szkoły podstawowej)	3	156,00	własność Gmina Małogoszcz
11.	Bocheniec (budynek po szkole podstawowej)	3	169,90	własność Gmina Małogoszcz
12.	Mieronice (budynek po szkole)	6	304,22	własność Gmina Małogoszcz
13.	Małogoszcz Osiedle bl. 3	5	211,20	współwłasność Gminy Małogoszcz
14.	Małogoszcz Osiedle bl. 11	3	135,20	współwłasność Gminy Małogoszcz
15.	Małogoszcz Osiedle bl. 12	1	51,40	współwłasność Gminy Małogoszcz
16.	Małogoszcz Osiedle bl. 13	1	52,60	współwłasność Gminy Małogoszcz
17.	Małogoszcz Osiedle bl. 17	1	52,60	współwłasność Gminy Małogoszcz
18.	Małogoszcz ul. Jędrzejowska bl. 33 B	1	63,25	współwłasność Gminy Małogoszcz

19.	Karsznice 40 (budynek starej szkoły)	4	83,80	własność Gmina Małogoszcz
20.	Kozłów (dom nauczyciela)	2	102,00	własność Gmina Małogoszcz
21.	Kozłów (budynek szkoły podstawowej)	2	73,00	własność Gmina Małogoszcz
	Razem	69	2 268,98	

Załącznik Nr 2

do „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Małogoszcz na lata 2016- 2020”

Budynki z zasobu mieszkaniowego gminy przeznaczone na lokale socjalne

Lp.	Adres nieruchomości (byłe przeznaczenie budynku)	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Karsznice 40 (budynek starej szkoły)	4
2.	Rembieszyc 11 (budynek starej szkoły)	5
3.	Złotniki 65 (budynek starej szkoły)	14
	Razem	23

Załącznik Nr 3

do „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Małogoszcz na lata 2016- 2020”

Stan techniczny budynków

Lp.	Adres nieruchomości (obecne lub byłe przeznaczenie budynku)	Ilość lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynków
1.	Małogoszcz ul. Warszawska bl.108	5	1975	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
2.	Małogoszcz, ul. Warszawska 12 (budynek starej szkoły)	2	1955	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
3.	Małogoszcz, Osiedle 18 A (budynek przedszkola)	1	1972	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
4.	Małogoszcz ul. Jaszowskiego 3 (budynek Miejsko - Gminnego Zespołu Ośrodków Zdrowia)	2	1973	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
5.	Złotniki 66 A (budynek Zespołu Placówek Oświatowych w Złotnikach)	2	1998	stan budynku dobry, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
6.	Złotniki 65 (budynek po starej szkole)	14	1955	niski standard, budynek wymaga remontu, wyposażony w: piece węglowe. inst. wod.- kan., inst. elektryczna
7.	Rembieszycze (budynek szkoły podstawowej)	3	1996	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
8.	Rembieszycze 11 (budynek po starej szkole)	5	1890	niski standard, wyposażony w: piece węglowe. inst. wodna., inst. elektryczna
9.	Wygnanów 15 (budynek po szkole podstawowej)	3	1985	stan budynku dobry, dach budynku wymaga remontu, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.- kan., inst. elektryczna
10.	Leśnica (budynek szkoły podstawowej)	3	1989	stan budynku dobry, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
11.	Bocheniec (budynek po szkole podstawowej)	3	1963	stan budynku dobry, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
12.	Mieronice (budynek po starej szkole)	6	1959	stan budynku dobry, wyposażony w: piece węglowe, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
13.	Małogoszcz Osiedle bl.3	5	1975	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
14.	Małogoszcz Osiedle bl.11	3	1976	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
15.	Małogoszcz Osiedle bl.12	1	1976	stan budynku dobry, cieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
16.	Małogoszcz Osiedle bl.13	1	1976	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
17.	Małogoszcz Osiedle bl.17	1	1976	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna

18.	Małogoszcz ul. Jędrzejowska bl. 33B	1	1993	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna ciepła woda użytkowa
19.	Karsznice 40 (budynek po starej szkole)	4	1950	niski standard, wyposażony w: piece węglowe. inst. wodna., inst. elektryczna
20.	Kozłów (dom nauczyciela)	2	1974	stan budynku średni, wymaga remontu, wyposażony w: piece węglowe, inst. wod.- kan., inst. elektryczna
21.	Kozłów (budynek szkoły podstawowej)	2	1964	stan budynku dobry, ocieplony, wyposażony w: inst. CO, inst. wod.-kan., inst. elektryczna
	Razem	69		

Załącznik Nr 4

do „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Małogoszcz na lata 2016- 2020”

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Wyszczególnienie – nazwa czynnika	Wysokość obniżki w %
1.	Mieszkania w budynkach do 4 kondygnacji położone na : - parterze - IV piętrze	5 5
2.	Mieszkania znajdujące się w sferze peryferyjnej Małogoszcza bl nr 108 przy ul. Warszawskiej	10
3.	Mieszkania położone poza granicami Małogoszcza	10

Załącznik Nr 5

do „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Małogoszcz na lata 2016- 2020”

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu

Lp.	Wyszczególnienie - nazwa czynnika	Wysokość podwyżki w %
1.	Wyposażenie lokalu w urządzenia wodno-kanalizacyjne	15
2.	Wyposażenie lokalu w urządzenia WC lub łazienkę lub łącznie WC i łazienkę	15
3.	Wyposażenie lokalu w urządzenia centralnego ogrzewania	15

UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150 ze zm.) dotyczy uchwalenia przez Radę Miejską wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Art. 21 ust. 2 ww. ustawy mówi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przygotował
Andrzej Skrobot podinspektor ds. gospodarki komunalnej

