



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 16 maja 2012 r.

Poz. 2063

**UCHWAŁA NR XIV/121/2012
RADY GMINY WIELOWIEŚ**

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wielowieś na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm./

Rada Gminy w Wielowiesi uchwała

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XI/100/2011 Rady Gminy Wielowieś z dnia 1 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2011-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wielowieś

Stefan Kusz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/121/2012
Rady Gminy Wielowieś
z dnia 29 marca 2012 r.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2012-2016

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Stan istniejący

1) Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych	- 3 440,67 m ²
2) Całkowita powierzchnia lokali użytkowych	- 2 888,87 m ²
3) Ilość lokali mieszkalnych	-69
4) Ilość lokali socjalnych	-0
5) Ilość lokali mieszkalnych o powierzchni:	
a) do 20 m ²	-4
b) od 20 m ² do 40 m ²	-23
c) od 40 m ² do 60 m ²	-21
d) od 60 m ² do 80 m ²	-14
e) powyżej 80 m ²	-7
6) Ilość mieszkań z pełnym wyposażeniem tj. woda, WC, łazienka, CO	- 26
7) Ilość mieszkań bez WC i łazienki w lokalu	- 43

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

3. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego w okresie objętym programem.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

5. Szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela stanowiąca załącznik do Programu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2012-2016

1. Większość budynków została wybudowana przed rokiem 1900. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków dokonywanych przez zarządzającego gminnymi zasobami mieszkaniowymi oraz w zakresie wymaganym przepisami prawa przeglądami rocznymi i 5-cio letnimi przez osoby do tego uprawnione. Przedstawiony zakres remontów w tabeli stanowiącej załącznik Nr 3 do Programu nie uwzględnia w całości wszystkich potrzeb, uzależniony jest od posiadanych środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w pkt. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Plan remontów opracowano w oparciu o analizę stanu technicznego budynków ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia jego poprawy. W planie wyróżniono jako podstawowe działania:

- a. prace dekarские
- b. roboty ogólnobudowlane
- c. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- d. remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej
- e. remonty instalacji elektrycznej

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Gminy Nr IXX/142/09 z dnia 18 marca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Wielowieś.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Podstawowy standard lokalu mieszkalnego dla którego naliczony jest czynsz według stawki bazowej obejmuje:

- 1) instalację elektryczną,
- 2) instalację wodociągowo-kanalizacyjną,
- 3) instalację centralnego ogrzewania.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- | | |
|-------------------------|------|
| 1) brak wody w lokalu - | 15% |
| 2) brak wc w lokalu | -10% |
| 3) brak łazienki | -15% |
| 4) brak C.O. | -10% |

Rozdział 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

1. Zarządcą jest Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Wielowieś z/s w Sierotach.

2. Podstawowe obowiązki zarządcy.

- 1) W zakresie eksploatacji:
 - a. zawieranie umów najmu
 - b. rozwiązywanie umów zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - c. prowadzenie spraw związanych z remontami
 - d. prowadzenie kontroli prawidłowości wykorzystywania lokali
 - e. naliczanie czynszu i innych należności wynikających z umów najmu
 - f. rozkładanie w uzasadnionych przypadkach zaległości czynszowych na raty
 - g. podejmowanie działań w przypadkach samowolnego zajęcia lokalu

h. dostarczanie na żądanie Urzędu Gminy danych dotyczących stanu technicznego, zasiedlenia i rozliczania

2) W zakresie obsługi technicznej:

- a. dokonywanie przeglądów budynków, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego
- b. dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw w zarządzanych obiektach
- c. usuwanie awarii i skutków awarii
- d. utrzymywanie w należytym porządku pomieszczeń i urządzeń wspólnych budynków
- e. zapewnienie sprawności wszystkich urządzeń w budynku

3) W zakresie spraw finansowych:

- a. prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu lokali oraz koszty związane z eksploatacją budynków
- b. realizowanie wszystkich płatności wynikających z funkcji zarządcy
- c. składanie sprawozdań wynikających z zarządzania
- d. archiwizacja dokumentów finansowo-księgowych i innych związanych z zarządzaniem
- e. wystawianie i odbiór faktur

4) W zakresie obsługi prawnej:

- a. prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych zaległości czynszowych i innych opłat
- b. występowanie o eksmisję

3. Nie przewiduje się zamian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach objętych programem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy na remonty budynków w wysokości udziału gminy we własności tego budynku, a także ze środków gromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych oraz wpłat na fundusz remontowy pozostałych właścicieli lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz z dochodów własnych gminy Wielowieś.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami w kolejnych latach przedstawiają tabele stanowiące załączniki nr 2 i 3 do Programu.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.**Polityka Gminy w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy lokatorami.
2. Dokonanie zamiany będzie możliwe jedynie pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z opłat czynszowych i pozostałych opłat przez strony dokonujące zamiany.
3. Dopuszcza się również możliwość przekwalifikowania lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.
4. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Załącznik Nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

Lp	Adres	Ilość lokali			Powierzchnia lokali			Standard	Stawki czynszu	
		Mieszkalne	Użytkowe	Lokale działalność Kult.Sport.	Mieszkalne	Użytkowe	Lokale działalność Kult.Sport.		Mieszkalne	Użytkowe
1	Borowiany, ul. Wiejska 13	-	1	1	-	43,43	47,47	-	-	4,50; 1,46
2	Błazejowice, ul. Wiejska 45	9	-	-	322,23	-	-	-	1,52; 2,67; 3,05	-
3	Czarków, ul. Wiejska 3	-	-	1	-	-	78,00	-	-	1,46
4	Dąbrówka, ul. Główna 32	2	-	1	118,43	-	121,98	łaz.; C.O.	3,43	1,46
5	Dąbrówka, ul. Główna 30	1	1	-	73,80	40,00	-	łaz.; C.O.	3,43	-
6	Radonia, ul. Stawowa 29	9	1	-	483,59	14,35	-	-	1,52; 2,10; 2,67	2,82
7	Radonia, ul. Szkolna 16	3	3	2	281,34	52,74	185,15	łaz.; C.O.	3,43	1,12; 1,46
8	Radonia, ul. Zamkowa 19	3	1	-	161,26	18,00	-	łazienka	3,05	1,12
9	Sieroty, ul. Akacjowa 5	13	-	-	399,55	-	-	-	2,10; 3,05; 2,67	-
10	Sieroty, ul. Kościelna 17	-	-	1	-	-	141,80	C.O.	-	1,46
11	Świbie, ul. Pocztowa 9	2	1	-	107,39	111,91	-	łaz.; C.O.	3,43	4,31
12	Świbie, ul. Parkowa 10	1	-	-	52,00	-	-	łaz.; C.O.	3,43	-
13	Świbie, ul. Główna 3	3	2	-	186,80	28,04	-	łaz.; C.O.	3,43	2,82
14	Świbie, ul. Pocztowa 5	4	-	-	227,81	-	-	łazienka	2,10; 3,05	-
15	Świbie, ul. Główna 31	3	2	-	201,90	21,71	-	łaz.; C.O.	3,43	2,82
16	Wielowieś, ul. Główna 1	1	7	1	72,55	1 082,94	289,73	łaz.; C.O.	3,81	1,91; 3,24; 4,35
17	Wielowieś, ul. Główna 25	-	4	-	-	490,50	-	C.O.	-	2,82; 4,50; 4,55
18	Wielowieś, ul. Główna 23	-	1	-	-	10,00	-	-	-	2,82
19	Wielowieś, ul. Główna 39	1	1	-	75,78	50,52	-	łazienka	3,05	8,97
20	Wielowieś, ul. Zamkowa 2	12	-	-	485,74	-	-	-	3,05; 2,48	-
21	Wielowieś, ul. Szkolna 12	2	-	-	190,50	-	-	łaz.; C.O.	3,81	-
RAZEM		69	25	8	3 440,67	1 964,14	924,73			

Załącznik Nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

Przewidywane przychody i koszty zarządzania zasobami mieszkaniowymi w latach 2012-2016 (w tys. zł.)

Wyszczególnienie	Wykonanie 2011r	Plan na 2012r	Plan na 2013r	Plan na 2014r	Plan na 2015r	Plan na 2016r
Przychody w tym:	313,0	242,6	254,1	240,7	225,7	240,7
Wpływy z czynszów	193,0	174,1	174,1	195,7	195,7	210,7
Środki z budżetu gminy	120,0	68,5	80,0	45	30	30
Koszty bież. obsługi i remontów budynków	375,0	242,6	254,1	195,7	195,7	210,7
Podatek od nieruchomości	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,6
Wpłaty na rzecz wspólnot mieszk.	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Usługi kominiarza	2,2	4,0	4,0	4,0	4,0	4,2
Węgiel	15,2	12,0	12,0	13,0	13,0	14,0
Energia elektryczna	1,0	1,0	1,0	1,2	1,2	1,5
Wynagrodzenie palaczy	7,0	6,2	6,2	6,2	6,2	6,5
Oplata ekologiczna	1,6	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Druki, art. biurowe	1,1	1,3	1,2	1,2	1,2	1,4
Wynagr. prac. ekspl.	9,7	9,0	9,1	10,0	10,0	10,1
Usługi remontowe	120,0	80,0	90,0	65,0	50,0	50,9
Remonty bieżące	105,0	20,7	22,2	30,5	30,5	32,0
Wywóz niecz. stałych	1,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8
Odpisy na ZFŚS	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5
K.O i administracji	99,8	96,0	96,0	97,0	97,0	98,0

Załącznik Nr 3 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

Zestawienie wydatków na remonty w latach 2012-2016 (w tys. zł.)

Rodzaj remontu	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prace dekarские	-	-	-	15	-	-
Roboty ogólnobudowlane	20	47	15	20	-	25
Wymiana stolarki	30	24	40	30	-	-
Remont instalacji wodn.-kanaliz.	-	-	35	-	25	-
Remont instalacji elektrycznej	70	9	-	-	25	25
Razem:	120	80	90	65	50	50