

Uchwała Nr XV/171/2012
Rady Gminy Sobków
z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sobków na lata 2012 - 2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) , uchwala się, co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobków na lata 2012 – 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

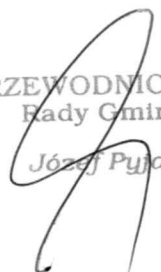
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Sobków.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Józef Pyjas



Uzasadnienie
do uchwały nr XV/171/2012 Rady Gminy Sobków z dnia 28.03.2012 r. w sprawie
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sobków na lata 2012 - 2016

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy na okres co najmniej 5 lat. Poprzednio uchwalony program stracił moc, stąd zasadne było podjęcie niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Józef Pujas



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBKÓW NA LATA 2012 - 2016

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobków na lata 2012 – 2016 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
 - 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
 - 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Sobków zwana dalej „Gminą”.
 - 3) Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
 - 1) Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
 - 2) Analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
 - 3) Planowaną sprzedaż lokali.
 - 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 racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Pozyskanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnej będących własnością gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie stanu technicznego budynku, wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje elektryczne, centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.
5. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określają poniższe tabele.
Aktualnie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków wchodzi 13 lokali mieszkalnych, znajdujących się:
 - 1) w Domach Nauczyciela w Brzegach i Osowej – 8 lokali,
 - 2) w Agronomówce w Osowej - 1 lokal,
 - 3) w budynkach komunalnych w Sobkowie – 4 lokale.

I. Lokale socjalne

Niżej wymienione lokale przewiduje się do adaptacji z budynku użytkowego na lokale socjalne w okresie trwania Programu

Lp.	Miejscowość (adres)	Nr lokalu	Ilość izb	Razem m ²	Stan techniczny
1.	Sobków Pl. Wolności 8	1	2	30,00	Niski standard, dostęp do wody , brak ogrzewania, ubicacja na podwórku, stolarka okienna do wymiany. Budynek kwalifikuje się do remontu.
		2	2	28,50	
Ogółem:		2	4	58,50	

II. Zestawienie lokali komunalnych

Lp.	Miejscowość /adres/	Nr lokalu	Ilość izb	Razem m ²	Stan techniczny
1.	Sobków Pl. Wolności 17	1	2	39	Niski standard, piece węglowe, ubicacja na podwórku, instalacja wodociągowa, ogrzewanie – kuchnia węglowa, instalacja elektryczna. Budynek kwalifikuje się do remontu.

2.	Sobków Pl. Wolności 18	1	2	31	Stan techniczny średni. Niski standard, piece węglowe, łazienka, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – kuchnia węglowa, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu.
		2	4	58	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan., łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu
3.	Sobków Pl. Wolności 8	1	2	42,56	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan. , ubikacja na podwórku, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
4.	Dom Nauczyciela w Osowie	1	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		2	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna, ogrzewanie – kuchnia węglowa.
		3	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		4	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
5.	Dom Nauczyciela w Brzegach	1	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		2	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		3	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		4	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
6.	Osowa Agronomówka	1	5	60	Stan techniczny budynku - dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie z kuchni węglowej.
Ogółem:		13	47	646,56	

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5.

1. Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy znajduje się w budynkach z XIX wieku. Lokale te pomimo systematycznych remontów, wymagają dalszych nakładów finansowych, szczególnie jeżeli chodzi o naprawę urządzeń grzewczych, pokryć dachowych, remont instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznej.
2. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynku, przeprowadzonych w zakresie wymaganych przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
3. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych jakimi dysponuje gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.
4. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa poniższa tabela.

L.p	Budynek	Plan remontów lokali w kolejnych latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Agronomówka Osowa	Naprawa daszka nad wejściem	Wykonanie odwodnienia budynku	Remont instalacji elektrycznej		
2.	Dom Nauczyciela w Osowie				Remont instalacji elektrycznej	Remont pokrycia dachowego
3.	Dom Nauczyciela w Brzegach	Wykonanie zabezpieczenia drabiny wejściowej na dach		Remont pieców grzewczych	Remont instalacji elektrycznej	
4.	Budynek mieszkalny Sobków Pl. Wolności 18					Remont dachu

5. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela - podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczonych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali.

§ 6.

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy.
2. W przypadku zainteresowania najemców lokali wykupem mieszkań dopuszcza się możliwość sprzedaży tych lokali mieszkalnych po podjęciu uchwały przez Radę Gminy o sprzedaży lokali.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację wodociągową, posiada łazienkę i wc.
3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie. Lokal socjalny posiada co najmniej dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

§ 8.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych o właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:
 - a) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
 - b) ogólnego stanu technicznego budynku,
 - c) wyposażenia lokalu w łazienkę i wc.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może być wyższa niż połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
5. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Sobków na podstawie odrębnych przepisów z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu przedstawionych w poniższej tabeli:

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Podwyżki w stosunku do stawki bazowej [%]	Obniżki w stosunku do stawki bazowej [%]
Stan techniczny budynku mieszkalnego a/ o wysokim standardzie	10	
b/ o niskim standardzie	-	10
Wyposażenie w instalację wodociągową	15	
Wyposażenie w instalację kanalizacyjną	15	
Wyposażenie w łazienkę i wc	15	
Wyposażenie w centralne ogrzewanie	15	

6. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, tak aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków. Zakłada się w latach 2012 – 2016 średnioroczny wzrost stawki bazowej czynszu nie może być niższy niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozdział 6.

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.

§ 9.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Kierownik Referatu Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rozwoju Wsi i Gospodarki Mieniem.
3. Umowy z najemcami zawiera Wójt Gminy Sobków.
4. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobków.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) dochody własne, w tym z tytułu czynszów z najmu lokali,
- 2) inne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, jak dotacje celowe.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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

§ 11.

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Sobków wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie. Ich wielkości zawiera poniższa tabela.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji	2 467	2 750	3 025	3 327	3 660
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii	1 514	15 000	7 000	6 000	12 000
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	3 981	17 750	10 025	9 327	15 660

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się wydatków na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów są finansowane z budżetu Gminy.

Rozdział 9.
**Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym
zasobem mieszkaniowym.**

§ 12.

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
W czasie trwania remontów budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali z uwagi na brak wolnych lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.
3. Polityka mieszkaniowa Gminy będzie polegać na maksymalnej pomocy inwestorom prowadzącym budownictwo jednorodzinne, poprzez:
 - zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów w celu przeznaczenia nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne,
 - uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Józef Pyjas

