

Uchwała Nr XV/105/2008 z dnia 11 czerwca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2008 - 2015**

uchylona przez uchwałę Nr X/63/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) - Rada Gminy, na wniosek Wójta, po zapoznaniu się z opinią i wnioskami Komisji Budżetowej, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2008 - 2015 zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik do Uchwały Nr XV/105/2008
z dnia 11 czerwca 2008 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn
na lata 2008 - 2015**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn w poszczególnych latach.

§ 1

1. Na dzień 11 czerwca 2008 r. Gmina Żyrzyn posiada 13 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność gminy:
 - 1) lokal o powierzchni 38,96 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 142/1 (budynek Przedszkola Gminnego)
 - 2) lokal o powierzchni 57,00 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 142/2 (budynek Przedszkola Gminnego)
 - 3) lokal o powierzchni 61,92 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 142/4 (budynek Przedszkola Gminnego)
 - 4) lokal o powierzchni 60,00 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 143/1
 - 5) lokal o powierzchni 41,00 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 143/2
 - 6) lokal o powierzchni 60,00 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 143/3
 - 7) lokal o powierzchni 41,00 m² położony w Żyrzynie ul. Tysiąclecia 143/4
 - 8) lokal o powierzchni 56,00 m² położony w Żyrzynie ul. Powstania Styczniowego 15 (budynek Urzędu Stanu Cywilnego)
 - 9) lokal o powierzchni 54,84 m² położony w Żyrzynie ul. Powstania Styczniowego 8/1 (budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej)
 - 10) lokal o powierzchni 54,84 m² położony w Żyrzynie ul. Powstania Styczniowego 8/2 (budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej)
 - 11) lokal o powierzchni 54,00 m² położony w Osinach 235/1 (budynek Szkoły Podstawowej)
 - 12) lokal o powierzchni 46,00 m² położony w Woli Osińskiej 80
 - 13) lokal o powierzchni 74,00 m² położony w Woli Osińskiej 80.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali, o których mowa w ust. 1 wynosi 645,56 m².
3. Gmina posiada 2 lokale socjalne: o powierzchni 49,00 m² położony w Żerdzi 91 (budynek Szkoły Filialnej) i o powierzchni 76,00 m² położony w Bałtowie 143.
4. Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od następujących czynników:
 - 1) wieku,
 - 2) konstrukcji,
 - 3) wyposażenia.

5. Większość budynków stanowiąca zasoby komunalne, to budynki liczące co najmniej 40 lat, a budynek w Bałtowie pochodzi nawet z czasów przedwojennych. Jedynie o budynku w Osinach można powiedzieć, że jest w dobrym stanie, gdyż został wybudowany 10 lat temu.
6. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne przedstawiają różnorodne konstrukcje. Często stare budynki obciążone są wadami budowlanymi, których usuwanie wymagałoby dużych nakładów. Do przykładowych kosztów można zaliczyć: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę instalacji, pokrycia dachowego, elewacji i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej. Najgorszy stan techniczny posiadają budynki w: Bałtowie, Żyrzynie (Przedszkole i USC), Żerdzi (Szkoła Filialna) i Woli Osińskiej.
7. Oceniając wyposażenie najgorzej należy ocenić mieszkanie w Bałtowie, gdyż jest wyposażone jedynie w wodę. Pozostałe mieszkania są wyposażone w kanalizację (położone w Żyrzynie - w zbiorczą, a pozostałe w zbiorniki bezodpływowe - szamba), wodę, centralne ogrzewanie i gaz.
8. W latach 2008 - 2015 nie planuje się budowy nowych mieszkań.
9. Przewiduje się zmniejszenie zasobów gminy o 4 lokale, z tego:
 - 1) w 2008 r. - lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 (przeprowadzka dotychczasowego lokatora do własnego budynku),
 - 2) w 2009 r. - lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 (przeprowadzka lokatora do własnego budynku),
 - 3) w 2012 r. - lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 3 (likwidacja budynku Przedszkola z uwagi na przeniesienie do nowego lokalu),
 - 4) w 2009 r. - lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 10 (przeprowadzka lokatora do własnego budynku i adaptacja lokalu dla potrzeb Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej na gabinety i pomieszczenia biurowe).

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

§ 2

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne z uwagi na znaczny stopień zużycia większości budynków komunalnych i lokali będą rosły, a przewidywane możliwości finansowe Gminy w tym zakresie są ograniczone i trudne do oszacowania na najbliższe lata. Będą one uzależnione między innymi od poziomu wzrostu stawek czynszowych i opłat eksploatacyjnych, określanych corocznie w związku z aktualnym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług.
2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków w dobrym stanie technicznym, nie zagrażającym zdrowiu i życiu lokatorów.
3. W latach 2008 - 2015 poza wykonaniem bieżących napraw i usuwaniu awarii, planuje się wykonanie następujących remontów:
 - 1) w 2008 r. - zwrot lokatorom mieszkań wynajmowanych w Woli Osińskiej części kosztów (50%) poniesionych na wymianę pieca centralnego ogrzewania i instalacji grzewczej,

- 2) w 2008 r. - termomodernizacja budynku 4-rodzinnego w Żyrzynie przy ul. Tysiąclecia 143
- 3) w 2009 r. - termomodernizacja budynku w Woli Osińskiej
- 4) w 2010 r. - wymiana wewnętrznej instalacji grzewczej i termomodernizacja budynku położonego w Żyrzynie przy ul. Powstania Styczniowego 8
- 5) w 2011 r. - wymiana wewnętrznej instalacji grzewczej i montaż pieca c.o. w budynku 4-rodzinnym w Żyrzynie przy ul. Tysiąclecia 143

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 3

W latach 2008 - 2015 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 4

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2008 - 2015, aby zapewniły one samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Żyrzyn w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) oraz niniejszej uchwały.
4. Podwyżki stawki czynszu nie mogą następować częściej niż co 6 miesięcy.
5. Wypowiedzenia wysokości czynszu, albo innych opłat dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Wypowiedzenie wysokości czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu następuje w formie pisemnej
7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie,
 - 2) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w ubikację,
 - 3) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w łazienkę (wanna lub kabina prysznicowa),
 - 4) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w gaz przewodowy,
 - 5) o 10% w przypadku usytuowania mieszkania w budynku położonym w Żyrzynie.

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku braku wody w mieszkaniu,
 - 2) o 10% w przypadku braku ubikacji w mieszkaniu,
 - 3) o 10% w przypadku braku łazienki (wanna lub kabina prysznicowa),
 - 4) o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu,
 - 5) o 5% ze względu na zły stan techniczny budynku. Przez zły stan techniczny budynku rozumie się uszkodzenia pokrycia dachowego, pęknięcia ścian.
 - 6) o 5% w przypadku, gdy mieszkanie jest ciemne posiadające okna tylko od strony północnej lub jeśli w lokalu znajduje się pomieszczenie bez dostępu światła.
9. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.
10. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% stawki podstawowej za lokal mieszkalny.
11. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Lubelskiego w okresie co 6 miesięcy.
12. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 15 każdego miesiąca.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 5

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Żyrzyn.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i dokumentacji związanej z najmem lokali, (zawieranie umów najmu, dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokali),
 - 2) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
 - 3) podejmowanie czynności w dochodzeniu roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy oraz z tytułu innych praw rzeczowych na nieruchomości w postępowaniu sądowym,
 - 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 5) utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 6) wykonywanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków
3. Ewidencja nieruchomości, dokumentacja związana z najmem lokali (umowy najmu, zmiana naliczenia wysokości czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokali), dokumentacja związana z wykonanymi remontami, konserwacją i modernizacją lokali i budynków oraz wszelka korespondencja z najemcami prowadzona jest w Referacie Gospodarki, Ochrony Środowiska, Rozwoju i Promocji Gminy.

4. Obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu prowadzona jest przez Referat Finansowy.
5. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami), Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Gminy Żyrzyn i innych przepisów.
6. Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn w latach 2008 - 2015.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty niezbędnych drobnych remontów będą pokrywane z:
 - 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływów za lokale użytkowe,
 - 3) środków budżetu gminy.
2. Na zadania remontowo-modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy:
 - 1) budżet gminy,
 - 2) fundusze celowe,
 - 3) środki unijne,
 - 4) pozyskane kredyty.

VII. Prognozowana 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.

§ 7

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2008 - 2015:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Koszty bieżącej eksploatacji	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Koszty remontów i modernizacji	15.000 132.000	15.000 100.000	20.000 150.000	20.000 80.000	25.000	25.000	30.000	30.000
Razem	247.000	215.000	270.000	200.000	125.000	125.000	130.000	130.000

VIII. Inne działania mające na celu racjonalizację oraz poprawę gospodarowania

mieszkaniowym zasobem gminy, z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 8

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Planowane prace remontowe i modernizacyjne będą jedynie wymagały odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.