

Uchwała nr X/63/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2016-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 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 2014 r., poz. 150 ze zmianami) - Rada Gminy, działając 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 2016-2022 zgodnie z treścią załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XV/105/2008 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2008-2015.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik do Uchwały nr X/63/2016 z 29 stycznia 2016 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn na lata 2016-2022**

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

§ 1

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn wchodzi 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 763,72 m².

2. Struktura lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytk. (m²)
1.	Żyrzyn ul. Tysiąclecia 143	4	woda, kanalizacja, c.o.	dobry	60,00
			woda, kanalizacja, c.o.	dobry	41,00
			woda, kanalizacja, c.o.	dobry	60,00
			woda, kanalizacja, c.o.	dobry	41,00
2.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 15	1	woda, kanalizacja	dostateczny	56,00
3.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 8	1	woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	54,84
4.	Żyrzyn ul. Powstania Styczniowego 9	4	woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	57,10
			woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	52,18

			woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	56,83
			woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	51,14
5.	Osiny 235	2	woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	54,00
			woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	49,13
6.	Wola Osińska 80	2	woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	46,00
			woda, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry	35,50
Razem:		14			714,72

Lokale socjalne

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytk. (m ²)
1.	Żerdź 91A	1	woda, kanalizacja, c.o.	dostateczny	49,00

3. Lokale mieszkalne i socjalne znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Żyrzyn.

4. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu, wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn zmniejszy się o cztery lokale.

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

§ 2

1. Remonty i modernizacje stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrzyn będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel w budżecie gminy.

2. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności umożliwiając użytkownikom dostęp do wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.
3. Przy planowaniu remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zmianami).

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 3

W latach 2016-2022 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w Żyrzynie przy ulicy Powstania Styczniowego 9.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 4

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2022, 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. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
3. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Żyrzyn.

4. Zakłada się wprowadzanie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
5. Ustala się następujący harmonogram wzrostu stawek czynszu:
 - 1) rok 2016 - 2,00% wartości odtworzeniowej,
 - 2) rok 2017 - 2,15% wartości odtworzeniowej,
 - 3) rok 2018 - 2,30% wartości odtworzeniowej,
 - 4) rok 2019 - 2,45% wartości odtworzeniowej,
 - 5) rok 2020 - 2,60% wartości odtworzeniowej,
 - 6) rok 2021 - 2,75% wartości odtworzeniowej,
 - 7) rok 2022 - 2,90% wartości odtworzeniowej.
6. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn 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 Kodeksy cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz niniejszej uchwały.
7. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu.
8. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) o 10% w przypadku braku łazienki (wanna lub kabina prysznicowa),
 - 2) o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu,
 - 3) o 10% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w instalację gazu przewodowego,
 - 4) o 10% w przypadku usytuowania mieszkania w budynku położonym poza miejscowością Żyrzyn.
9. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

10. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% stawki podstawowej za lokal mieszkalny, bez zastosowania obniżek określonych w ust. 8.
11. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Lubelskiego.
12. Wysokość zapłaty czynszu najmu lokalu określa umowa najmu.
13. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
14. Czynsz obejmuje koszty bieżącej konserwacji i utrzymania budynku.
15. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, w tym opłat za: energię elektryczną, energię cieplną, wodę, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych.
16. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
17. Wypowiedzenia wysokości czynszu, albo innych opłat dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
18. Wypowiedzenie wysokości czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu następuje w formie pisemnej.

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 należyтым 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 Inwestycji, Gospodarki i Ochrony Środowiska. Obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu prowadzona jest przez Referat Finansowy i Podatkowy.
4. Nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrzyn w latach 2016-2022.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2022 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne.
2. Na zadania remontowo-modernizacyjne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i poprawę stanu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żyrzyn źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być także środki pochodzące z budżetu gminy oraz środki pozabudżetowe (fundusze celowe, środki unijne, pozyskiwane 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 2016-2022 przedstawiają się następująco:

Lp.	Zakres wydatków	Rok						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00
2.	Koszty remontów	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00
3.	Koszty modernizacji		100000,00	100000,00				
Razem		8000,00	108000,00	108000,00	8000,00	8000,00	8000,00	8000,00

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 latach 2016-2022 działania Gminy Żyrzyn będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
3. Planowane prace remontowe i modernizacyjne będą jedynie wymagały odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.