

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STAWISKI NA LATA 2014 – 2018.

Obowiązująca od 10 lipca 2001r. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Gmina na zasadach określonych w powyższej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych Gminy uchwała Rada.

Natomiast Burmistrz w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu. Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

Postanowienia ogólne

Ilekoć w Programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150)
- 2) **programie** - należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stawiski na lata 2014 – 2018;
- 3) **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Stawiski;
- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Stawiski;
- 5) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 7) **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 8) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.);

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1. 1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Stawiski obejmuje lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Stawiski.

Według stanu na 01.01.2014r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 28 lokali. Wszystkie lokale mieszkalne są wynajęte na podstawie umów najmu. Gmina nie dysponuje lokalami wolnymi.

Lp.	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Stawiski	23
2.	Wysokie Małe	1
3.	Poryte	1
4.	Dzierzbia	1
5.	Jurzec Szlachecki	2

Za wyjątkiem trzech lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych w Jurcu Szlacheckim i Wysokim Małym, których najem zawarty jest na czas określony, pozostałe lokale mieszkalne są oddane w najem na podstawie umów zawartych na czas nieokreślony.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

W latach 2014 – 2018 ilość lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy może ulec zmianie z uwagi na możliwość sprzedaży części lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Lokale mieszkalne w zdecydowanej większości są w dobrym stanie technicznym. Wszystkie lokale podłączone są do sieci wodociągowej. Z wyjątkiem lokali położonych w Wysokim Małym, Porytem, Dzierzbi i Jurcu Szlacheckim – 5, pozostałe podłączone są również do sieci kanalizacyjnej. W okresie 2014 – 2018 przeprowadzane będą remonty bieżące.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

§ 2. 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w okresie 2014 – 2018.

Lp.	Zakres remontu	Lata (w zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Dachy (kominy)	2 990,52	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Elewacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Instalacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ogólnobudowlane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem		2 990,52	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Lokale mieszkalne w zdecydowanej większości są w dobrym stanie technicznym. Przeprowadzane oraz planowane remonty zarówno lokali jak również budynków mieszkalnych mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Oprócz planowanych remontów wykonywane będą również bieżące naprawy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu następuje na rzecz ich najemców, których najem został zawarty na podstawie umowy na czas nieokreślony, po złożeniu wniosku przez uprawnionego najemcę.

2. Przewiduje się, iż ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach uwarunkowana będzie ilością złożonych wniosków przez osoby uprawnione.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwała Nr XXXV/135/08 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 25 września 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości i udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 4. 1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, położenie budynku, ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

mieszkanie wyposażone w łazienkę o +10%;

mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie o +10 %;

położenie budynku (miasto Stawiski) o + 10%.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

mieszkania nie wyposażone w łazienkę o -10%;

mieszkania nie wyposażone w centralne ogrzewanie o -10%.

4. Ustalanie stawki bazowej czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do kompetencji Burmistrza Stawisk.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 5. 1. Lokalami i budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą przy ulicy Polowej 21 w Stawiskach.

2. Zadaniem jednostki jest administrowanie i gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie oraz utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym remontów, modernizacji oraz bieżących napraw są dochody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, z uwzględnieniem kosztów bieżących

§ 7. 1. Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Stawiski uwarunkowane będą bieżącymi potrzebami występującymi w danym roku.

Koszty eksploatacji bieżącej, remontów, modernizacji i zarządu nieruchomościami w latach 2014 – 2018

Lp.	Zakres remontu	Lata (w zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Bieżąca eksploatacja	16.920,56	17.000,00	21.000,00	17.000,00	17.000,00

2.	Koszty zarządu i utrzymania	761,84	761,84	761,84	761,84	761,84
3.	Koszty remontów	2.990,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem		20.672,92	17.761,84	21.761,84	17.761,84	17.761,84

Rozdział 8.

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie odbywała się sukcesywnie, w miarę zainteresowania najemców kupnem lokalu.

2. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobu gminy będą podejmowane i realizowane przez zarządcę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Stawiskach.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Barbara Rządka