

**UCHWAŁA NR XLIII/379/14
RADY GMINY PAKOSŁAWICE**

z dnia 30 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Pakosławice na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. , poz. 594 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), Rada Gminy Pakosławice uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakosławice na lata 2015- 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosławice.

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

Przewodniczący Rady


Piotr Lichwa

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakosławice

na lata 2015- 2020

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 765 m², a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Rodzaj	Ilość	Powierzchnia użytkowa m ²
Lokale mieszkalne	9	446,55
Lokale socjalne	9	318,12
	Razem powierzchnia	765

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa - 100%
- w.c. - 50%
- łazienki - 50%
- centralne ogrzewanie - 10%

3. Struktura wiekowa budynków:

- wybudowane po roku 1940 - 80%
- wybudowane po roku 1960 - 20%

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Pakosławice przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2015	9	9
2016	8	10
2017	8	10
2018	8	11
2019	7	11
2020	7	12

§ 2. 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
2015	9	0	0	9

2016	10	0	1	9
2017	10	0	2	8
2018	11	1	2	8
2019	11	1	3	7
2020	12	2	4	6

Lokale mieszkalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
2015	9	2	4	3
2016	8	2	4	2
2017	8	2	4	2
2018	8	2	5	1
2019	7	3	3	1
2020	7	3	4	0

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

2. W latach 2015-2020 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych.

Lata	Budynek	Zakres remontu
2015	Strobice 32	Remont dachu
2016	Strobice 32	Wymiana okien
2017	Strobice 32	Budowa szamba
2018	Prusinowice, ul. Wojska Polskiego 13	Remont dachu
2019	Reńska Wieś 28	Remont dachu
2020	Reńska Wieś 28	Remont dachu

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015- 2020

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie realizowana będzie w oparciu o każdorazową zgodę Rady Gminy w Pakosławicach w formie uchwały.

3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 2015 r. – 0,
- 2016 r. – 1,
- 2017 r. – 0,
- 2018 r. – 1,
- 2019 r. – 0,
- 2020 r. – 0.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej**

§ 5. 1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Pakosławice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. W latach 2015- 2020 przewiduje się stosowanie dotychczasowych czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej:

- a) Położenie budynku
 - zabudowa zwarta - 5 %
 - brak nasłonecznienia - 5 %
- b) Wyposażenie w urządzenia techniczne
 - brak wody - 10%
 - brak kanalizacji - 10%
 - brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%
- c) ogólny stan budynku (lokalu mieszkalnego)
 - zawilgocenie - 10%

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie statutu powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pakosławicach.

W latach 2015 - 2020 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 7. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
 - 2) Dotacje z budżetu gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) Fundusze Unii Europejskiej;
 - 2) Środki z budżetu państwa;
 - 3) Kredyty na remonty.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Lata	Środki pochodzące z czynszów	Środki z budżetu gminy
2015	3.250	21.000
2016	3.250	9.000
2017	3.500	18.000
2018	3.750	19.000
2019	3.750	25.000
2020	4.000	30.000

1. Od 2004 r. maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi za lokale mieszkalne 1,20 zł/m², za lokale socjalne 0,24 zł/m². Przy tej stawce planowane roczne wpływy z tytułu czynszu wynoszą 5.800 złotych.

Wpływy z czynszów są bardzo niskie i pokrywają jedynie wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków.

Podstawowym źródłem finansowania wydatków na remonty jest budżet gminy.

Rozdział 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. W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

Lp.	Rodzaj Kosztów	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3.000	3.500	3.500	4.500	4.500	5.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	20.000	9.000	2.000	20.000	25.000	30.000
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	17.000	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
	Ogółem	23.000	12.500	22.500	24.500	29.500	35.000

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy zmusza do poszukiwania nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu. Istotnym źródłem pozyskiwania mieszkań są inwestycje, lecz sytuacja finansowa gminy nie pozwala na sfinansowanie budowy nowych mieszkań komunalnych. Gmina będzie dążyć do maksymalnej ilości zbycia zasobu mieszkaniowego i pozostawienie w swoich zasobach wyłącznie mieszkań socjalnych.

2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remont lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.