

**UCHWAŁA NR XXI/120/12
RADY GMINY MŚCIWOJÓW**

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Mściwojów na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z 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 zm.) Rada Gminy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mściwojów na lata 2013–2018, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2013–2018, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Mściwojów.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, planowana sprzedaż lokali**

§ 2.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 1 października 2012 roku obejmuje 55 lokali mieszkalnych oraz 1 wydzielony lokal socjalny zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w tym:

1. W budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy – 28 lokali,
2. We wspólnotach – 27 lokali.

§ 3.

Prognozuje się że w okresie 2013-2018 lokale komunalne w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie – w dobrym stanie technicznym.

Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w latach 2013–2018 wynosi 20 lokali komunalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4.

1. Budynki będące współwłasnością gminy i znajdujące się w nich lokale komunalne, ze względu na przeznaczenie do sprzedaży, wyłącza się z planowanych remontów z zastrzeżeniem ust.3.
2. Planuje się remonty w budynkach komunalnych:
 - 1) Zimnik nr 4 – remont dachu,
 - 2) Zimnik nr 5 – wymiana rynien,

- 3) Zimnik nr 6 – remont dwóch kominów i klatek schodowych,
 - 4) Snowidza nr 63 – remont komina i instalacji elektrycznej,
 - 5) Godziszowa nr 65 – remont dachu,
 - 6) Mściwojów 46 – remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej, remont komina.
3. W budynkach będących współwłasnością gminy, w których znajdują się lokale komunalne, planuje się udział w remontach części wspólnej w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

Wydatki związane z utrzymaniem budynków i znajdujących się w nich lokali komunalnych powinny w pierwszej kolejności pokrywać wpływy z czynszu najmu lokali, a w przypadku braku wystarczających środków źródła finansowania o których mowa w § 10.

§ 6.

1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały.
2. Wójt winien brać pod uwagę przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, czynniki wymienione w art. 7 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7.

Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy

§ 8.

1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz.
2. Obniżki czynszu mogą być udzielane tym najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
3. Kwota obniżki czynszu wynosi:
 - 1) 10% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
 - 2) 5% – gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 9.

1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy i znajdującymi się w nich lokalami komunalnymi pozostanie wykonywane przez działający w imieniu gminy Zakład Gospodarki Komunalnej w Mściwojowie.

2. W przypadku budynków będących współwłasnością gminy, w których liczba lokali mieszkalnych nie jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez współwłaścicieli nieruchomości w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.
3. W przypadku budynków będących własnością gminy, w których liczba lokali mieszkalnych jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10.

W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

1. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty się zobowiązują, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
3. Dofinansowanie z budżetu gminy,
4. Środki pochodzące z źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 11.

Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie bieżące, remonty i koszty zarządu wspólnot w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Przeznaczenie	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	58 000	55 000	52 000	50 000	47 000
2	Koszty remontowe: - Zimnik nr 4 – remont dachu - Zimnik nr 5 – wymiana rynien - Zimnik nr 6 – remont dwóch kominów i klatek schodowych - Snowidza nr 63 – remont komina i instalacji elektrycznej - Godziszowa nr 65 – remont dachu - Mściwojów 46 – remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej, remont komina	18 000 zł 3 200 zł X X X X	X X 8 600 zł X X X	X X X 6 200 zł X X	X X 4 000 zł X X X	X X X X 21 000 zł X	X X X X X 12 200 zł
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
4	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
5	Wysokość opłat rocznych we wspólnotach mieszkaniowych	3 000	3 000	3 200	3 200	3 500	3 500

Rozdział 8. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12.

Traci moc uchwała Nr V/39/07 Rady Gminy Mściwojów z dnia 02 marca 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mściwojów na lata 2007-2012 r. (Dz.Urz.Woj.Dol. Nr 100, poz.1243) oraz uchwała Nr VII/53/07 Rady Gminy Mściwojów z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/39/07 Rady Gminy Mściwojów z dnia 2 marca 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Mściwojów na lata 2007-2012r.(Dz.Urz.Woj.Dol. Nr 176, poz.2272).

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mściwojów.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i sołectwach.

Przewodnicząca
Rady Gminy

Gabriela Męczyńska

Lp.	Przeznaczenie	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	58 000	55 000	52 000	50 000	47 000
2	Koszty remontowe: - Zimnik nr 4 – remont dachu - Zimnik nr 5 – wymiana rynien - Zimnik nr 6 – remont dwóch kominów i klatek schodowych - Snowidza nr 63 – remont komina i instalacji elektrycznej - Godziszowa nr 65 – remont dachu - Mściwojów 46 – remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej, remont komina	18 000 zł 3 200 zł X X X X	X X 8 600 zł X X X	X X X 6 200 zł X X	X X 4 000 zł X X X	X X X X 21 000 zł X	X X X X X 12 200 zł
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
4	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
5	Wysokość opłat rocznych we wspólnotach mieszkaniowych	3 000	3 000	3 200	3 200	3 500	3 500

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/120/12
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 30 października 2012 r.

Lokale komunalne i socjalne na terenie Gminy Mściwojów

Przewodnicząca Rady
Gminy

Gabriela Męczyńska

L.p.	Adres	Własność/ współwłasność budynku	Liczba lokali	Powierzchnia lokali [m ²]
1	Zimnik nr 1	Gmina Mściwojów 2809/10000	2	1. 48,44 2. 27,99
2	Zimnik nr 4	Gmina Mściwojów 10000/10000	4	1. 47,27 2. 23,21 3. 42,12 4. 32,77
3	Zimnik nr 5	Gmina Mściwojów 10000/10000	4	1. 51,3 2. 130,76 3. 63,91 4. 52,88
4	Zimnik nr 6	Gmina Mściwojów 10000/10000	9	1. 29,33 2. 33,20 3. 44,66 4. 33,29 5. 32,18 6. 60,56 7. 31,30 8. 31,50 9. 46,12
5	Zimnik nr 9	Gmina Mściwojów 1335/10000	1	1. 27,1
6	Zimnik nr 15A	Gmina Mściwojów 6914/10000	6	1. 23,68 2. 40,54 3. 3,54 4. 27,28 5. 39,63 6. 41,00
7	Zimnik nr 16	Gmina Mściwojów 6742/10000	2	1. 39,36 2. 49,70
8	Zimnik nr 25	Gmina Mściwojów 2600/10000	1	1. 62,82
9	Zimnik 26	Gmina Mściwojów 7807/10000	5	1. 36,36 2. 45,62 3. 35,26 4. 56,14 5. 50,72
10	Barycz nr 13	Gmina Mściwojów 1/2	1	1. 67,65
11	Godziszowa nr 65	Gmina Mściwojów 10000/10000	3	1. 62,60 2. 58,80 3. 58,19
12	Godziszowa nr 57A	Gmina Mściwojów 3905/10000	2	1. 43,29 2. 54,89
13	Snowidza nr 63	Gmina Mściwojów 10000/10000	2	1. 45,67 2. 43,97
14	Snowidza nr 81	Gmina Mściwojów 26/100	2	1. 37,61 2. 48,75

15	Mściwojów nr 46	Gmina Mściwojów 10000/10000	4	1. 46,25 2. 27,96 3. 40,88 4. 42,75
16	Niedaszów nr 10	Gmina Mściwojów 440/1000	1	1. 58,77
17	Targoszyn nr 49	Gmina Mściwojów 41/100	3	1. 45,36 2. 27,26 3. 34,47
18	Targoszyn nr 52	Gmina Mściwojów 1673/10000	1	1. 46,45
19	Luboradz nr 18	Gmina Mściwojów 10000/10000	1	1. 49,10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/120/12
Rady Gminy Mściwojów
z dnia 30 października 2012 r.

Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Przewodnicząca Rady
Gminy

Gabriela Męczyńska

Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% zniżki w stosunku do stawki podstawowej
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	25%	Brak
Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	25%	Brak
Lokal wyposażony w instalację gazową	25%	Brak
Lokal wyposażony jest w instalację CO do którego ciepło dostarczane jest z zewnątrz – dotyczy kotłowni lokalnych	25%	Brak
Położenie budynku		
a) zabudowa zwarta	Brak	5%
b) zabudowa wolnostojąca	5%	Brak
Ogólny stan techniczny budynku		
a) dobry	10%	Brak
b) dostateczny	Brak	5%