

Załącznik
do uchwały Nr XV/79/2016
Rady Gminy Mirów
z dnia. 25 stycznia 2016r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIRÓW
NA LATA 2016-2020**

Rozdział I

Przepisy ogólne

Program określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Mirów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirów.

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).
2. Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Mirów,
3. Wójt Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mirów.

Rozdział II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy zgodnie z poniższą tabelą.

Lp	Adres	Liczba lokali	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Uwagi
1	Mirów Stary 60	2	8	185,74	czworaki
2	Bieszków Dolny 87	2	6	86,20	budynek PSP
3	Zbijów Duży 83	2	6	97,00	budynek PSP
RAZEM		6	20	368,94	

1. Gmina aktualnie nie posiada lokali socjalnych.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Stan techniczny części mieszkalnej budynku w Mirowie Starym 60 nie pozwala na jego dalsze użytkowanie - budynek kwalifikuje się do rozbiórki.
4. Stan techniczny pozostałych mieszkań określa się jako niezadowolający, występuje konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie elewacji,

pokrycia dachowego, stolarki, instalacji wodno-kanalizacyjnej i instalacji elektrycznej.

Zgodnie z art. 4 ustawy do zadań własnych gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator w niektórych przypadkach, zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i przeniesienia się na koszt Gminy do lokalu zamiennego (art. 11 ustawy). Art. 22 ustawy zobowiązuje Gminę do przeznaczenia części lokali z zasobu na wynajem jako lokale socjalne dla osób nieposiadających mieszkania i osiągających najniższe dochody. Uprawnienie do lokalu socjalnego może również przyznać sąd w warunkach określonych w art. 14 ustawy.

Istniejący zasób mieszkaniowy Gminy nie pozwala na wygospodarowanie lokali na lokale zamienne i socjalne. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych również jest niemożliwa ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy. Jedynym możliwym sposobem na realizację zadań, o których mowa powyżej jest adaptacja budynków o innym przeznaczeniu.

Mając powyższe na uwadze przewiduje się przeznaczenie na te cele znajdujący się w miejscowości Zbijów Mały, w budynku Szkoły Podstawowej. Po dokonaniu stosownej adaptacji pomieszczeń możliwe jest wygospodarowanie kilku mieszkań i przeznaczenie ich na lokale zamienne i socjalne.

Rozdział III

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

1. Przeprowadzone okresowe przeglądy budynków wykazują konieczność przeprowadzenia szeregu robót remontowych, w niektórych przypadkach bezzwłocznie.
2. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gminy nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych, koniecznym jest więc ustalenie priorytetów.
3. Za priorytetowe należy uznać remonty wynikające z art. 70 Prawa budowlanego dotyczące bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz remonty wykluczające powstawanie zjawisk świadczących o niegospodarności właściciela zasobu.
4. Jako standard docelowy uznaje się uzyskanie warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnych z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie.
5. Z przeprowadzonej analizy wynikają główne priorytety działań obejmujące:
 - a/ modernizacje wentylacji
 - b/ remont instalacji elektrycznej i odgromowej
 - c/ termomodernizacja budynków z naciskiem na ocieplenie ścian i dachów
 - d/ wykonanie instalacji centralnego ogrzewania.

6. Niektóre z robót remontowych podnoszących standard mieszkań można, na podstawie umowy, powierzyć najemcom i rozliczyć ulepszenia w ramach czynszu przy zachowaniu zasady, że koszt zalecanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez gminę.

Plan remontów budynków mieszkalnych		
ROK 2016		
Lp.	Lokal	Zakres prac
1.	Zbijów Duży	wymiana okna
Ogółem		1.000 zł
ROK 2017		
1.	Zbijów Duży	wymiana pokrycia dachu
Ogółem		15.000 zł
ROK 2018		
1.	Zbijów Duży	ocieplenie ścian zewnętrznych, wymiana obróbek blacharskich
Ogółem		35.000 zł
ROK 2019		
1.	Bieszków Dolny 87	udroźnienie wentylacji, remont instalacji elektrycznej
Ogółem		8.000 zł
ROK 2020		
1.	Zbijów Mały	adaptacja pomieszczeń
	Mirów Stary	rozbiórka lokali
Ogółem		60.000 zł

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Ze względu na niewielki zasób mieszkaniowy będący w posiadaniu Gminy nie ma większych możliwości sprzedaży mieszkań.
2. Nie planuje się sprzedaży lokali.
3. Pozostałe mieszkania znajdują się w budynkach użyteczności publicznej. Sprzedaż może się odbyć wyłącznie wraz z odpowiednim udziałem w gruncie, na którym znajduje się budynek. Tworzyłoby to konfliktową sytuację, gdyż na każdą inwestycję należałoby uzyskać zgodę właściciela mieszkania.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2020 które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów

- stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony wg stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
 3. Wójt Gminy może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
 4. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu Cywilnego.
 5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego stawki podstawowej:
 - a) czynniki podwyższające:
 - 1) centralne ogrzewanie w lokalu- 5%
 - 2) instalacja wodociągowa w lokalu- 5%
 - 3) instalacja kanalizacyjna w lokalu- 5%
 - 4) łazienka w lokalu- 5%
 - 5) WC bez łazienki w lokalu- 5%
 - 6) ciepła woda w lokalu- 5%
 - b) czynniki obniżające:
 - 1) lokal w budynku do rozbiórki- 5%
 - 2) lokal bez WC- 5%
 - 3) lokal w budynku bez kanalizacji- 5%
 - 4) lokal w budynku bez instalacji wodociągowej- 5%
 - stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej czynszu
 - ustala się, że czynsz może być podnoszony przez Wójta Gminy raz w roku maksymalnie o 20 %
 - czynsz jest płatny do 10 każdego miesiąca z góry w kasie Gminy lub na rachunek bankowy Gminy
 - należy dążyć do samowystarczalności w polityce mieszkaniowej, co oznacza, że czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania budynków, ale i zapewnić zgromadzenie środków na remonty bieżące.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu

1. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi Gminy odbywa się i odbywać się będzie w okresie obowiązywania planu z wykorzystaniem pracowników administracyjnych gminy.
2. Jednym z najważniejszych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków Gminy i najemcy. Obowiązki te są dość precyzyjnie określone w ustawie i uznaje się je wiążące w stosunkach między stronami najmu.
3. W przypadku stwierdzenia zaległości w opłatach czynszu zobowiązuje się Wójta Gminy do:
 - 1) reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa),
 - 2) proponowania pomocy w staraniach najemcy o dodatek mieszkaniowy,
 - 3) proponowaniu zatrudnienia np.: przy sprzątaniu, wykonywaniu drobnych

napraw czy utrzymaniu zieleni i rozliczeń wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,

- 4) niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem odpowiednich przepisów ustawy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego jest budżet Gminy.
2. Podejmowane są starania o dofinansowanie poważniejszych przedsięwzięć remontowych, typu termomodernizacja, ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków w latach 2016-2020

ROK	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków [zł]	Przewidywane źródło finansowania
2016	1.000	Budżet Gminy
2017	15.000	Budżet Gminy
2018	35.000	Budżet Gminy
2019	8.000	Budżet Gminy
2020	60.000	Budżet Gminy

1. Przewidywane koszty remontów budynków mieszkalnych

Lp	ROK	Niezbędne środki finansowe	Przewidywane źródło finansowania
			Budżet Gminy
1	2016	1.000	1.000
2	2017	15.000	15.000
3	2018	35.000	35.000
4	2019	8.000	8.000
5	2020	60.000	60.000

2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych zabudowanych lokalami mieszkalnymi.
3. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w latach 2016 - 2020 na powiększenie

zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IX

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy

1. Planuje się rozbiórkę części budynku mieszkalnego w Mirowie Starym 60 z dwoma mieszkaniami. Najemcom zostaną zaproponowane lokale zamienne w miejscowości Zbijów Mały, Szkoła Podstawowa.
2. Nie przewiduje się zmian lokali w związku z remontami pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.
3. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach określonych każdorazowo stosowną uchwałą Rady Gminy.

Rozdział X

Wynajem lokali mieszkalnych zasobu Gminy odbędzie się w pierwszej kolejności dla rodzin, które:

1. Poniósł klęski losowe (pożar, powódź).
2. Zniszczenie własnych mieszkań przez warunki atmosferyczne.
3. Rodziny wielodzietne o bardzo niskich dochodach.