

**UCHWAŁA NR XVIII/165/2012
RADY GMINY BARANÓW**

z dnia 27 lipca 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2012 – 2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz 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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), - Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2012 – 2016 w następującym brzmieniu:

**" WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BARANÓW NA LATA 2012 - 2016**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2012-2016 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów wchodzi lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy.

**Rozdział 2.
Prognoza zmian wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą cztery lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 173,80 m² (bez pomieszczeń przynależnych), znajdujące się w budynku byłej szkoły w miejscowości Gródek.

§ 4. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela:

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	Na czas trwania stosunku pracy	Socjalne	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1	24-105 Baranów, Gródek 32	4	0	0	4	173,80 m ²

§ 5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach związane jest z planowaną adaptacją na potrzeby mieszkaniowe niezamieszkałej części budynku byłej szkoły w Gródku.

§ 6. 1. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną:

- 1) obecnego stanu ilościowego zasobu oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na adaptacje lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 2) obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji.

2. Zakłada się, że w okresie prognozy ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego gminy wzrośnie o ok. – 30% na skutek adaptacji lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Stan techniczny lokali i budynku wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Baranów. Budynek po byłej szkole w Gródku wymaga przeprowadzenia remontu i modernizacji.

2. Planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2012-2016 z dochodów bieżących gminy oraz ewentualnie pozyskiwanych środków zewnętrznych.

3. Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane będzie na podstawie dokumentacji technicznej zasobu, w tym protokołów z okresowych przeglądów technicznych budynku.

§ 8. Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego:

- 1) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- 2) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 3) roboty elektryczne, odgromowe i termomodernizacyjne.

§ 9. Prace remontowe i adaptacyjne w latach 2012 - 2016 w budynku byłej szkoły w Gródku będą prowadzone sukcesywnie w oparciu o środki własne gminy jak i ewentualnie pozyskiwane środki ze źródeł zewnętrznych, w tym pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w chodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10. 1. W okresie lat 2012 - 2016 nie planuje się sprzedaży żadnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów z uwagi na konieczność utrzymania istniejącej substancji mieszkaniowej o standardzie socjalnym z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku wykonania adaptacji lokali niemieszkalnych na cele mieszkaniowe, przewiduje się sprzedaż pozyskanej w ten sposób substancji mieszkalnej.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 11. Polityka czynszowa Gminy Baranów w latach 2012 - 2016 zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynku, oraz zapewnią środki na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

§ 12. 1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Baranów:

- 1) stawki czynszu ustala Wójt,
- 2) czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalany jest na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, między innymi podatku od nieruchomości, kosztów administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Stawki czynszu ustalone będą na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
3. Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - 1) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - 10%,
 - 2) lokal bez c. o. - 10%.

§ 13. Stawka czynszu za lokal socjalny przyjmowana będzie w wysokości nie wyższej niż 50% wartości stawki czynszu lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 14. Wójt realizuje zadania związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 15. Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności.

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynku,
- 3) utrzymywanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

§ 16. Zadania, o których mowa w § 15 pkt 1 -3 wykonywane będą przez Samorządową Administrację Mienia Komunalnego w Baranowie.

§ 17. Planowane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy powinny obejmować:

- 1) nadanie priorytetu, a tym samym zintensyfikowanie okresowych przeglądów technicznych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawa budowlanego, w szczególności obejmujących 5-letnie przeglądy sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku wraz z kontrolą jego estetyki i otoczenia,
- 2) szkolenia kadry nadzoru właścicielskiego,
- 3) opracowania procedur określających proces ustalania niezbędnego zakresu i częstotliwość robót budowlanych (w tym adaptacyjnych) koniecznych dla zapewnienia sprawności technicznej i użytkowej budynku lub jego części zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz istotnych dla zachowania estetyki.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Baranów w latach 2012 - 2016

§ 18. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Baranów w latach 2012-2016 będą środki:

- 1) dochodów własnych określonych w uchwałach budżetowych, w tym z wpływów z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) ewentualnie pozyskanych środków zewnętrznych, w tym środków pochodzących z programów Unii Europejskiej i innych funduszy pomocowych.

§ 19. Realizacja zadań własnych gminy w zakresie mieszkalnictwa może być dokonywana również w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego w ramach obowiązującego prawa.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, w tym szacunek kosztów eksploatacji, prac remontowych i modernizacyjnych

§ 20. Planuje się, że w okresie prognozy całość wydatków stanowić będą wydatki na eksploatację i konserwację bieżącą, natomiast ewentualny wzrost wydatków na remonty i modernizacje zasobu uzależniony będzie od wysokości ewentualnie pozyskanych środków zewnętrznych.

§ 21. Przewidywana struktura i szacunek kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji i wydatków inwestycyjnych:

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Bieżąca eksploatacja	3.000 zł	3.500 zł	4.000 zł	3.500 zł	4.000 zł
Modernizacja	0	0	0	0	0
Remonty i wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 22. W celu poprawy i racjonalizacji systemu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, niezbędne jest zintensyfikowanie działań mających na celu pozyskanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 23. Do dnia 31 marca każdego roku objętego niniejszym Programem, Wójt składa Radzie Gminy sprawozdanie z jego realizacji".

§ 2. Traci moc uchwała Nr XI/87/2007 Rady Gminy Baranów z dnia 1 czerwca 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baranów na lata 2007 – 2011.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Baranów

Jan Franciszek Nowak