

Załącznik do Uchwały Nr180/XXVI/2017
Rady Gminy Trzebielino
z dnia 23 stycznia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZEBIELINO NA
LATA 2017-2021**

Postanowienia ogólne

§1

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Trzebielino wynika z obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów.
2. W sytuacjach uzasadnionych i wyjątkowych Gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poza gminnym zasobem.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§2

1. Mieszkaniowy zasób gminy Trzebielino tworzy 8 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.
2. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 30.11. 2016 przedstawia się następująco:

LOKALE MIESZKALNE					
Lp.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m²	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu
1.	Moczydło 3/4	40,45	mieszkalny	Przed 1945	niedostateczny
2.	Cetyń 56/1	55,41	mieszkalny	1900	dostateczny
3.	Gumieniec 4	70,55	mieszkalny	Przed 1945	niedostateczny
4.	Cetyń 51/4	54,10	mieszkalny	Przed 1945	dobry
5.	Trzebielino 33/1	54,75	mieszkalno-usługowy	1965	dostateczny
6.	Trzebielino 33/2	45,96	mieszkalno-usługowy	1965	dostateczny
7.	Trzebielino 33/3	55,36	mieszkalno-usługowy	1965	dostateczny
8.	Trzebielino 43	46,70	mieszkalno-usługowy	Przed 1945	dobry

3. Na terenie gminy brak jest lokali socjalnych.
4. Z powyższego zestawienia wynika, że część lokali jest w złym stanie technicznym.
5. W zasobach znajduje się dom kampingowy (wykorzystywany na cele mieszkaniowe)

§3

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela

Lata	Wielkość zasobów		
	Ogólna liczba mieszkań	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba lokali socjalnych
2017	8	8	0
2018	6	6	0
2019	6	6	0
2020	6	6	0
2021	6	6	0

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017-2021

§4

1. Plan remontów i modernizacji wynika ze stanu technicznego i przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu/budynku	Rodzaj budynku	Potrzeby remontowe	Szacunkowy koszt w zł	Planowany termin realizacji
1.	Moczydło 3/4	mieszkalny	Lokal przeznaczony do sprzedaży (wymaga remontu kapitalnego)	-	-
2.	Cetyń 56/1	mieszkalny	Remonty bieżące	10.000,00	2018-2021
3.	Gumieniec 4	mieszkalny	Lokal przeznaczony do sprzedaży (wymaga remontu kapitalnego)	-	-
4.	Cetyń 51/4	mieszkalny	Remonty bieżące	2.000,00	2017-2021
5.	Trzebielino 33/1	mieszkalno-usługowy	Naprawa stropodachu, wymiana pozostałej stolarki, remont instalacji co.,	200 000,00	2017-2021
6.	Trzebielino 33/2	mieszkalno-usługowy	elektrycznej, remont elewacji		
7.	Trzebielino 33/3	mieszkalno-usługowy	Remonty bieżące		
8.	Trzebielino 43	mieszkalno-usługowy	Remonty bieżące	10.000,00	2017-2021

2. Realizacja powyższego planu ma na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5

LOKALE MIESZKALNE						
Lp.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m²	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu	Planowany rok sprzedaży
1.	Moczydło 3/4	40,45	mieszkalny	Przed 1945	niedostateczny	2017
2.	Gumieniec 4	70,55	mieszkalny	Przed 1945	niedostateczny	2017

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§6

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego.
2. Czynsz obejmuje należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, przeprowadzanie remontów, zarządzanie nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz ubezpieczenie nieruchomości.
3. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową według poniżej tabeli:

Czynniki różnicujące stawkę bazową

1.	Wposażenie lokalu	Mieszkanie o współczesnym standardzie wyposażone w co., ciepłą wodę, kanalizację, energię elektryczną, WC, łazienkę,	+ 10%
2.		Brak łazienki	- 5%
3.		Brak wody w lokalu	- 10%
4.	Strefa	Lokal położony poza największymi miejscowościami o zwartej zabudowie (Suchorze, Trzebielino)	- 10%
5.		Lokal położony w Trzebielinie lub Suchorzu	+ 10%
6.	Usytuowanie lokalu	Lokal w suterenie lub na poddaszu	- 10%
7.	Stan techniczny	Lokal w budynku przeznaczonym do remontu gruntownego	- 10%
8.		Lokal w budynku nie wymagającym remontu lub wymagającym drobnych remontów	+10%

4. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

§7

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt za pośrednictwem Zakładu Usług Komunalnych w Trzebielinie.
2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

Rozdział VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§8

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:
 - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz ze sprzedaży budynków i lokali,
 - b) środki budżetu gminy,
 - c) środki pozyskane z innych źródeł.

Rozdział VII
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.

§9

1. 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 przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztu	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
2.	Koszty remontów	42 400	44 900	44 900	44 900	44 900
3.	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze	0	0	0	0	0

	współwłaścicieli					
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§10

1. Obecnie gmina nie zaspokaja w pełni potrzeb mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności należy dążyć do pozyskania lokali socjalnych.
2. W przypadku zwolnienia lokalu lub pozyskania nowego dopuszcza się wydzielenie z zasobu lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nauczycieli, lekarzy lub osób uprawiających specjalności, których zatrudnienie na terenie gminy ma szczególne znaczenie społeczne. Wójt Gminy określi lokale, które należy przeznaczyć na wynajem na czas trwania stosunku pracy.
3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:
 - a) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu (standardzie),
 - b) najemcom, którzy używają lokal w sposób sprzeczny z umową, dewastującym i dopuszczającym do powstawania szkód należy wypowiedzieć umowy zgodnie z ustaleniami art. 11 ustawy,
 - c) czynić starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych,
 - d) planować corocznie w budżecie gminy środki niezbędne na prowadzenie remontów posiadanej substancji mieszkaniowej.