

**UCHWAŁA NR XXII/169/16
RADY GMINY BYSTRA-SIDZINA**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2017-2021”.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 w związku z art.7 ust.1 pkt 1 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz. 446) oraz stosownie do treści art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Gminy Bystra-Sidzina uchwala co następuje:

§ 1. Rada Gminy Bystra-Sidzina uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017 - 2021", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bystra - Sidzina.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Bystra-Sidzina

Jan Motor

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2017-2021 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bystra-Sidzina tworzą lokale:

w miejscowości Bystra Podhalańska

- Budynek socjalny nr 449 - 1 lokal socjalny
- Budynek socjalny nr 449a - 1 lokal socjalny

w miejscowości Sidzina:

- Dom Nauczyciela nr 703- 5 lokali mieszkalnych
- Budynek nr 721 (Wiejski Ośrodek Zdrowia) – 5 lokali mieszkalnych
- Budynek nr 636 (Agronomówka)- 2 lokale mieszkalne

położone w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Bystra-Sidzina. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Bystra-Sidzina przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
-----------------	----------------	---------------------------

Budynki stanowiące w całości własność Gminy Bystra-Sidzina	5	14
---	---	----

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bystra-Sidzina z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	15	15	15	15
Lokale socjalne	2	3	3	3	3
Powierzchnia użytkowa w m ²	72,97	112,97	112,97	112,97	112,97
Lokale mieszkalne	12	12	12	12	12
Powierzchnia użytkowa w m ²	556,62	556,62	556,62	556,62	556,62

3. W 2018 r. przewiduje się pozyskanie nowego lokalu socjalnego poprzez adaptację poddasza w budynku znajdującym się w Bystrej Podhalańskiej 449A.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Bystra-Sidzina jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	4	80 %
Od 50 do 100 lat	1	20%
Razem :	5	100 %

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2017	1	2	2
2018	2	3	1
2019	2	3	0
2020	2	3	0
2021	2	3	0

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystra-Sidzina na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Bystra-Sidzina inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bystra-Sidzina z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2017 w tys. zł	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	50	20	70	-	-
Remonty instalacji (elektrycznych, wod.-kan., c.o.)	5	0	0	10	10
Adaptacja pomieszczeń dla potrzeb mieszkalnych	0	130	0	0	0
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	10	0	0	10	10
Razem:	65	150	70	20	20

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określi odrębna uchwała Rady Gminy Bystra-Sidzina.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

2. Stawki czynszu będą ustalane wg następujących zasad:

- a) Wójt Gminy Bystra-Sidzina nie częściej niż raz w roku będzie ustalał w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem

wymogów, że wysokość czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

b) Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w drodze obwieszczenia.

3. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 obniża się o:

- a) 10% w przypadku, gdy toaleta jest położona poza lokalem;
- b) 15% w przypadku, gdy łazienka znajduje się poza lokalem;
- c) 10% w przypadku, gdy lokal jest położony w suterenie.

4. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 podwyższa się o:

- a) 30% w przypadku gdy lokal wyposażony jest w gaz przewodowy.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zasadami zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

Rozdział 6.

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

§ 6. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Wójt Gminy Bystra-Sidzina.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)
Wpływy z czynszów i opłat co za lokale mieszkalne	50	52	53	54	55
Wpływy z czynszów i opłat co za lokale użytkowe	93	98	99	99	99
Wpływy z budżetu gminy	0	73	0	0	0
Razem	143	223	152	153	154

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 8. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	78	73	75	76	76
Koszty remontów	15	20	0	20	20
Koszty modernizacji	40	0	70	0	0
Wydatki inwestycyjne	10	130	0	0	0
Razem	143	223	145	96	96

2. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

a) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- zagospodarowanie odpadami komunalnymi,
- opłata za ogrzewanie budynków,
- opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;

b) koszty remontów, w tym:

- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,

c) koszty modernizacji;

d) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Bystra-Sidzina,
- b) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- d) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- e) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.