

**UCHWAŁA NR XXIX/191/14**  
**RADY GMINY PĘCŁAW**

z dnia 24 września 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013r. poz.594 z późn. 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 2014r. poz.150 z późn. zm.)

**Rada Gminy Pęcław uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2014- 2019.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2014-2019 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 3. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław.**

1. Zasób mieszkaniowy gminy wg stanu na dzień 30.05.2014 r. wynosi :

a) 48 lokali mieszkalnych, w tym:

- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w Leszkowicach 13
- 2 lokale w budynku wielorodzinnym w miejscowości Piersna 17
- 4 lokale w budynku wielorodzinnym w miejscowości Piersna 20
- 1 lokal mieszkalny w budynku w miejscowości Wierzchowia 27
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 31
- 2 lokale mieszkalne w budynku mieszkalno-usługowym w miejscowości Pęcław 26
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 40 AB
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 36 AB
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 37 B
- 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 7
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 35
- 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Pęcław 9
- 1 lokal mieszkalny w miejscowości Białoleka 51
- 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Białoleka 54

- 6 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Mileszyn 12
  - 1 lokal mieszkalny w budynku w miejscowości Mileszyn 18
  - 2 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości Droglowice 37 AB
  - 5 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Turów 4
  - 6 lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w miejscowości Turów 5
- b) 1 lokal socjalny w budynku wielorodzinnym w miejscowości Mileszyn 12.

2. W latach 2014-2019 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

*Tabela 1: Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław na lata 2014-2019.*

lokale	Ilość w szt.	Pow. użyt. W m <sup>2</sup>	Prognoza ilości lokali w latach 2014-2019					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
mieszkalne	48	2733,93	48	48	48	48	48	48
socjalne	1	39,19	1	1	1	1	1	1
ogółem	49	2773,12	49	49	49	49	49	49

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – w średnim stanie technicznym.

*Tabela 2: Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pęcław na lata 2014-2019.*

Pozostałe lokale mieszkalne	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zły	5%	4%	3%	3%	2%	2%
średni	39%	38%	38%	36%	35%	33%
dobry	56%	58%	59%	61%	63%	65%

Lokale socjalne	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zły	-	-	-	-	-	-

średni	-	-	-	-	-	-
dobry	100%	100%	100%	100%	100%	99%

**§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.** Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących do gminnego zasobu mieszkaniowego ogólnie jest zadowalający. Lokale mieszkalne i socjalne posiadają instalacje : elektryczną, wodociągowo- kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Mieszkania są wyposażone w łazienkę i toaletę.

*Tabela 3. Plan remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Nazwa zadania	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Białołęka 54/8 i 54/12 - remont instalacji elektrycznej	5.000					
Mileszyn 18 - wymiana stolarki okiennej - remont mieszkania	2.500		8.000			
Pęcław 31 - remont dachu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8.000				8.000	
Pęcław 35/2 i 35/4 - remont dachu				15.000		
Pęcław 36A/1 - remont mieszkania		10.000				
Pęcław 26//1 i 26/3 - remont schodów zewnętrznych - wykonanie rynien i rur spustowych		6.000 4.000				
Piersna 17/2 i 17/3 - remont dachu						15.000
Turów 4/1 - remont mieszkania		5.000				
Turów 5/1 - założenie instalacji c.o.		10.000				
Wierzchnia 27/1 - remont mieszkania			10.000			
Bieżące naprawy i konserwacje gminnej substancji mieszkaniowej	10.000	10.000	12.000	12.000	16.000	15.000
<b>RAZEM</b>	<b>25.500</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>	<b>27.000</b>	<b>24.000</b>	<b>30.000</b>

Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje gmina, tak aby ich stan techniczny nie ulegał pogorszeniu.

**§ 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2019.**

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XVII/76/08 Rady Gminy Pęcław z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie określania zasad gospodarowania nieruchomościami

stanowiącymi własność Gminy Pęcław.

2. W latach 2014- 2019 sprzedaż lokali odbywać się będzie:

- a) na wniosek dotychczasowych najemców,
- b) w miarę posiadanych wolnych lokali, w drodze przetargu.

#### § 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu

w latach 2014-2019, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających wartość użytkową lokalu:

- a) Ogrzewanie z centralnej kotłowni – zwyżka o 30% w stosunku do stawki bazowej,
- b) Ciepła woda z centralnej kotłowni – zwyżka o 20% w stosunku do stawki bazowej,

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Pęcław.

5. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. W latach 2014-2019 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz, w miarę potrzeb, ze środków własnych gminy.

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów, wydatki inwestycyjne.

Tabela 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. złotych.

Lp.	Nazwa zadania	Lata [zł]					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	17.000	17.000	20.000	20.000	24.000	24.000
2	Koszty remontów bieżących	17.000	17.000	20.000	20.000	24.000	24.000

	i modernizacji						
3	Koszty zarządu nieruchomościami	6.600	7.000	7.000	9.000	10.000	10.000
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

**§ 10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęcław.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący

Aleksander Wojciechowski

