

**UCHWAŁA NR XIII/92/2016
RADY GMINY TARNAWATKA**

z dnia 13 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Tarnawatka na lata 2016-2020**

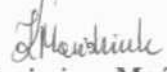
Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnawatka na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Kazimiera Mańdziuk


RADA GMINY TARNAWATKA
13.06.2016

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TARNAWATKA NA LATA 2016-2020

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tarnawatka jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. Dz. U. z 2014r. poz 150 zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1. zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy;
2. poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie polityki remontowej określonych na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata;
3. określenie zasad polityki czynszowej;
4. poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 1

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 9 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 527,49 m². Lokale te nie są lokalami socjalnymi.

§ 2

Prognoza stanu mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 -2020 przedstawia się następująco:

rok	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	9	9	9	9	9
w tym: lokale socjalne	0	0	0	0	0

§ 3

Aktualna baza mieszkaniowa gminy:

Oznaczenie lokalu budynku	Ilość	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny	Wypożazenie				
				Energia	Woda	Kanalizacja	c. o.	c. w.
lokal mieszkalne w budynku w Pańkowie	2	114,8	dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Lokale mieszkalne przy szkole w	2	129,6	dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak

Tarnawatce								
Lokale mieszkalne w szkole w Hucie Tarnawackiej	2	114,0	dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Lokale mieszkalne po byłej szkole w Hucie Tarnawackiej	2	126,0	zły	Tak	Tak	Tak	Nie	Nie
Lokal mieszkalny w Tarnawatce	1	43,09	Zły	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU/LOKALU

§ 4

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikających między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zastawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel w budżecie gminy.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

Założenia jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy:

dotyczący budynków,

- elementy konstrukcji budynków pozbawionych zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem bada (co 3 lata)
- pokrycie dachowe szczelne i konserwowane,

kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

dotyczy lokali mieszkalnych:

- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna

Po dokonaniu przeglądów bieżących budynków stwierdzono konieczność wykonania podstawowych remontów.

W budynku mieszkalnym w Hucie Tarnawackiej istnieje potrzeba wymiany stolarki okiennej, ponieważ stara drewniana jest zniszczona i nieszczelna. W łazience istnieje konieczność położenia płytek, do chwili obecnej ściany były zabezpieczone farbą olejną, a podłoga wyłożona wykładziną PCV.

W budynku mieszkalnym zaadoptowanym po byłej szkole podstawowej komin dymowy wymaga przebudowy, gdyż obecny jego stan zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

W miejscowości Tarnawatka w budynku mieszkalnym wymagana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ze względu na jej zużycie oraz remont balkonu polegający na wymianie starej nieszczelnej powierzchni lastrkowej na nową z płytek gresowych.

Zaplanowano również malowanie budynku, elewacji oraz ścian wewnętrznych w miejscowości Pańków.

Dodatkowo zaplanowano wykonanie odwodnienia w w/w budynku.

W budynku mieszkalnym w Tarnawatce wymagana jest wymiana okien ze względu na ich całkowite zużycie oraz remont łazienki. W chwili obecnej ściany są zabezpieczone farbą olejną.

Plan remontów przedstawia się następująco:

OZNACZENIE BUDYNKU	OKREŚLENIE POTRZEB	PLANOWANY TERMIN REMONTU
Huta Tarnawacka 1 mieszkanie	wymiana stolarki okiennej z drewnianej na plastikową , remont łazienki położenie płytek, wymiana podłóg	2016 rok
Tarnawatka	wymiana okien, remont łazienki	2017 rok
Huta Tarnawacka 2 mieszkania	wymiana okien, remonty bieżące	2017 rok
Huta Tarnawacka budynek byłej szkoły	przebudowa komina spalinowego	2016 rok
Tarnawatka	remonty bieżące na balkonach, wymiana stolarki okiennej	2018 rok
Tarnawatka	remont klatki schodowej z wymianą stolarki drzwiowej	2019 rok
Pańków	remont bieżący, malowanie elewacji, wykonanie odwodnienia budynku	2020 rok

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI I BUDYNKÓW

§ 5

W latach 2016 - 2020 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy Tarnawatka.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6

Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r. poz.150).

§ 7

Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.

§ 8

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, według stawki podstawowej/bazowej/ za 1 m2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 9

Wysokość stawki podstawowej/bazowej/ czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem raz w roku wójt zgodnie z przepisami w/w ustawy.

§ 10

Czynnikami obniżającymi stawki czynszu są:

1. W zakresie położenia lokalu w budynku:
 - a) lokal położony na kondygnacji innej niż parter i I piętro - obniżenie o 10%
2. W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak łazienki i wc – obniżenie o 10%
 - b) brak c.o. – obniżenie o 5%
3. W zakresie ogólnego stanu technicznego:
 - a) w budynku o złym stanie technicznym – obniżenie o 5%
4. W zakresie położenia budynku:
 - a) w miejscowości Tarnawatka – podwyższenie o 5%

§ 11

Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekraczać 30%

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 12

Zarząd nad budynkami i lokalami mieszkalnymi mienia komunalnego sprawuje wójt gminy.

§ 13

Na czas obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 14

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych;
2. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów gminy;
3. inne środki przeznaczone na ten cel w budżecie gminy.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 15

Wysokość wydatków przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj wydatku	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji	500	500	1500	1500	1500
2	Koszty remontów	0	0	0	0	0
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I
RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 16

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do poprawy stanu technicznego i standardu lokali przez wykonywanie bieżących remontów.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Kazimiera Mańdziuk
Kazimiera Mańdziuk