

**UCHWAŁA NR XIX/117/2016  
RADY GMINY MICHAŁÓW**

z dnia 21 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów  
na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015, poz. 1515 z późn. zm) oraz 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 (Dz. U. z 2014, poz. 150 ze zm) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Michałów na lata 2016-2020, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Zygmunt Mika**

### **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm) zobowiązuje gminę do opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na okres minimum 5 lat. Poprzedni plan uchwalony był na lata 2010 – 2015.

Opracowanie niniejszego programu w znacznym stopniu może się przyczynić do racjonalnego planowania i wykorzystania środków finansowych przewidzianych w budżecie na cele mieszkaniowe Gminy Michałów oraz poprawić administrowanie zasobem mieszkaniowym.

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XIX/117/2016  
Rady Gminy Michałów  
z dnia 21 marca 2016r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY MICHAŁÓW  
NA LATA 2016-2020**

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Michałów w poszczególnych latach
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
4. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
6. 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. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
8. Wysokość wydatków w kolejnych latach
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

## 1. Wstęp

Zgodnie z zapisami 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 (Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowaną sprzedaż lokali.

## 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Michałów w poszczególnych latach

2.1. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele

### LOAKLE MIESZKALNE

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	<b>Góry</b>	199	Budynek Ośrodek Zdrowia	3	1 2 3	73,81 44,74 50,34	Lokale mieszkalne są wyposażone w instalację elektryczną, co, wodociągową, kanalizacyjną
2.	<b>Michałów</b>	1580/5	Budynek Ośrodek Zdrowia	5	1 2 3 4 5	70,25 75,93 31,21 48,52 47,57	
3.	<b>Sędowice</b>	1084/2	Budynek Ośrodek Zdrowia	2	1 2	47,91 62,89	
4.	<b>Węchadłów</b>	282/9	Budynek szkoły	1	1	60,95	

## LOKALE SOCJALNE

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Powierzchnia lokali (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	<b>Węchadłów</b>	282/9	Budynek szkoły	1	1	28	

2.2 Lokale socjalne będą pozyskiwane w miarę potrzeb poprzez adaptację pomieszczeń znajdujących się w budynku szkoły w Węchadłowie, w budynku świetlicy w Kołkowie oraz w budynku Biblioteki w Górach.

2.3. Gmina Michałów nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę czy zakup nowych mieszkań.

### **3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

3.1. Celem Gminy jest dążenie do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków a przede wszystkim nie dopuszczenie do pogorszenia się ich stanu technicznego. Biorąc pod uwagę fakt, iż lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdują się w budynkach, które mają po kilkadziesiąt lat, ich stan techniczny wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji.

3.2 W związku z zamiarem zaadaptowania części lokali na mieszkania socjalne **niezbędne jest w pierwszej kolejności sporządzenie odpowiedniej dokumentacji technicznej o zmianie sposobu użytkowania lokali w Kołkowie i w Górach.**

3.3. W kolejnych latach objętych niniejszym programem remonty czy też modernizacja budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne mogą być przeprowadzane w razie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na ten cel lub w miarę pozyskiwania środków finansowych z zewnątrz. Poniższa tabela zawiera zestawienie potrzeb w rozbiciu na kolejne lata.

lp	Lokalizacja budynku	Rodzaj planowanych prac/robót w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	OZ Góry	Wykonanie opaski wokół budynku	-	Wymiana wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych, remont klatek schodowych	Ocieplenie budynku, wycinka świerków, wymiana drzwi do kotłowni, wymiana okien w piwnicy, remont ścian wewnętrznych w kotłowni, remont chodnika, drogi dojazdowej oraz placu manewrowego wokół budynku, remont ogrodzenia działki, remont schodów wejściowych od strony zachodniej	
2	OZ Michałów	-	Wykonanie opaski wokół budynku		Ocieplenie budynku, remont instalacji elektrycznych w piwnicach, remont dróg dojazdowych, parkingu, chodnika	
3	OZ Sędowice	-	Wykonanie opaski wokół budynku		Wymiana drzwi do kotłowni, remont instalacji CO w piwnicy, Remont chodnika drogi dojazdowej, remont ogrodzenia działki	
4	ZPO Węchadłów	-	-		Remont mieszkania	
5	Kołków	Sporządzenie dokumentacji o zmianie sposobu użytkowania		-	Remont generalny pomieszczenia z przeznaczeniem na lokal mieszkalny	
6	Biblioteka Góry	Sporządzenie dokumentacji o zmianie sposobu użytkowania		-	Remont lokalu	

#### IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem **nie planuje** sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

#### V. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu



1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

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

4. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm).

5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do dokonywania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

6. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżek udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami**

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Michałów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

## **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy.
2. Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków pokrywane będą z budżetu gminy (w przypadku zabezpieczenia środków na ten cel) oraz z pozyskanych środków z zewnątrz.

## **VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach**

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.

## **IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Przedstawione w niniejszym programie zamierzenia mają na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.
2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów .
3. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych.
4. W związku z małą ilością lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym Gminy w razie potrzeby dopuszcza się możliwość zakupu kontenerów socjalnych przystosowanych do zamieszkania.

