

UCHWAŁA NR XXIV/112/2012
RADY GMINY OLSZÓWKA
z dnia 29 sierpnia 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Olszówka na lata 2012-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Olszówka uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Olszówka na lata 2012-2018, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszówka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Załącznik do Uchwały Nr XXIV/112/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Olszówka na lata 2012-2018**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W
LATACH 2012-2018**

Od 10 lipca 2001 r. obowiązuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedmiotowa ustawa reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale mieszkalne. Zasób stanowią lokale własne gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy. Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem, który dotyczy okresu do grudnia 2018 r.

Program obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach oraz planowanej sprzedaży lokali.
- II. Potrzeby remontowe i modernizacyjne.
- III. Zasady polityki czynszowej.
- IV. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Na dzień 31.07.2012 r. w zasobie gminy znajdowało się 6 budynków, a w nich 12 lokali mieszkalnych.

Adres	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia
Umień 41	1	4	221
Mniewo 68	1	1	48
Mniewo 25	1	2	103
Młynik 5	1	1	28
Szczepanów 14	1	3	64
Krzewata 96	1	1	40
Razem			504

I. Prognoza wielkości zasobów oraz stanu technicznego budynków oraz planowanej sprzedaży lokali.

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy i jego prognoza do 2018 r. została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lata	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali m ²
31.07.2012	6	12	504
2013	6	12	504
2014	5	11	464
2015	5	11	464
2016	4	9	361
2017	4	9	361

Jak wynika z przedstawionej tabeli, przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego, ze względu na wykup mieszkań przez ich użytkowników.

II. Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2012-2018 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- wymiany stolarki okiennej,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remonty kominów.

W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie klatek schodowych.

1	2	3	4
Lp.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
1	Ogólnobudowlane:		
2	- wymiana stolarki okiennej	5 lat	10.000
3	- remonty dachów	5 lat	6.000
4	- remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5 lat	2.000
5	- roboty kominiarskie	5 lat	2.000

III. Zasady polityki czynszowej.

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Olszówka w drodze Zarządzenia z uwzględnieniem niżej wymienionych czynników obniżających wartość użytkową:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza
1. We wszystkie urządzenia	100%
2. Z łazienką i wc, bez c.o.	85%
3. Tylko z wc lub łazienką	75%
4. Tylko z wod.-kan.	60%
5. Bez wody	30%

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, korytarze, łazienki oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnie balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych

- 2) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu,

IV. Sposoby i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1) Gminnym zasobem mieszkaniowym dysponuje Wójt Gminy Olszówka.. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - b) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
 - c) wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek.
- 2) Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) Kodeksu cywilnego, Uchwały Wójta Gminy Olszówka i innych przepisów.
Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Olszówka w latach 2012-2018.

V. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

- 1) Załatwianie spraw najmu lokali rozpoczyna się od złożenia wniosku o najem w Urzędzie Gminy Olszówka
- 2) Urząd Gminy W Olszówce prowadzi rejestr wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu.
- 3) Rozpatrywanie wniosków przez Wójta Gminy Olszówka następuje z chwilą uzyskania wolnego lokalu mieszkaniowego.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- czynszów za lokale mieszkalne,
- czynszów za lokale użytkowe,
- dotacji gminy.

Dotacje ze środków gminy są przeznaczone na modernizację i remonty budynków.