

**UCHWAŁA NR XXII/118/2012
GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 -
2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), Rada Gminy Jordanów Śląski uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 – 2018 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów Śląski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Cholewa

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI NA LATA 2013 - 2018

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jordanów Śląski obejmuje 9 (dziewięć) samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność gminy w miejscowościach:
 - 1) Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46 - 8 lokali;
 - 2) Karolin - 1 lokal.
2. Struktura lokali mieszkalnych jest następująca:

Lp.	Lokal mieszkalny – ilość	Liczba izb (pokoje, kuchnia, łazienka)	Miejscowość
1.	8	50	Jordanów Śląski
2.	1	4	Karolin

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Jordanów Śląski ul. Wrocławska 46	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, telefoniczna	przed 1939 r.
2.	Karolin	średni	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna,	przed 1939 r.

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

- 1) Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wynajęte, a stanowiące własność gminy Jordanów Śląski.

- 2) Plan remontów i modernizacji.

W latach 2013 – 2018 przeprowadzane będą tylko remonty bieżące, roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków.

Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych budynków mieszkalnych.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jordanów Śląski z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 - 2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² w latach 2013 - 2018 będzie wynosiła na poziomie 0,10% kosztu odtworzenia 1 m² budynków mieszkalnych ustalanego przez Wojewodę Dolnośląskiego.
5. Podwyższanie wysokości stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt Gminy Jordanów Śląski nie częściej niż jeden raz w roku.
6. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem z ogólnodostępnej sieci - podwyższenie o 20%;
 - 2) lokal z doprowadzonym gazem z ogólnodostępnej sieci - podwyższenie o 20%;
 - 3) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną z ogólnodostępnej sieci - podwyższenie o 20%.
8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 5%;
 - 2) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka o 5%;
 - 3) lokal bez ubikacji w lokalu – obniżka o 5 %.
9. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 3) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2013 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) środki budżetowe.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji - w tyś. złotych
1.	2013	5
2.	2014	5
3.	2015	5
4.	2016	5
5.	2017	5
6.	2018	5

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą remonty bieżące, roboty konserwatorskie oraz modernizacje bieżące budynków mieszkalnych.
2. Sprawowany będzie nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzona będzie windykacja zaległości.
3. Nastąpi uporządkowanie stosunków własnościowych poprzez składanie propozycji wykupu mieszkań przez aktualnych najemców.
4. Dla najemców zainteresowanych wykupem lokalu udzielane będą bonifikaty.