

**UCHWAŁA NR XXI/175/2020
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 26 maja 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata
2020 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.) 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.2020.611 t.j.)

Rada Gminy Miedźna uchwala

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata 2020 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Miedźna z dnia 8 maja 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata 2017 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 15 maja 2017 r. poz. 3118).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miedźna

Andrzej Kempny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedzna.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miedzna:

- 1) w budynkach stanowiących własność gminy – 28 lokali,
- 2) w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Wola – 2 lokale,
- 3) 2 kontenery mieszkalne,
- 4) w budynku pozostającym w trwałym zarządzie placówki oświatowej – 2 lokale.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020 – 2025:

Lata	Liczba lokali
2020	34
2021	34
2022	34
2023	34
2024	34
2025	34

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020 – 2025:

Lp.	Adres	Powierzchnia	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Gilowice, ul. Korfantego 72	31,67	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Góra, ul. Rybacka 6	16,11	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3.		14,72	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.		32,04	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.		35,03	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6.		18,06	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7.	Grzawa ul. Księża 4	51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.		51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.		31,76	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Miedzna ul. Szkolna 23	17,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.		17,07	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.		50,59	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Miedzna ul. Wiejska 2A	58,32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Wola, ul. Górnicza 47/1	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Wola, ul. Górnicza 47/2	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Wola ul. Szkolna 27	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.		39,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.		38,20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.		53,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

20.		53,90	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Wola	24,00	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
22.	ul. Wałowa	20,80	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
23.	10	28,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
24.		50,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
25.		37,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
26.		22,90	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
27.		22,60	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
28.		22,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
29.		33,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
30.		64,79	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31.	Wola	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32.	ul. Cisowa 2	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33.	Wola	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
34.	ul. Lipowa 35/1	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	ul. Lipowa 35/2							

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. W latach 2020 - 2025 nie planuje się modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Remonty bieżące budynków komunalnych, w których znajdują się lokale będą wykonywane zgodnie z wytycznymi wskazanymi w protokołach kontroli budowlanej rocznej i pięcioletniej, rocznych kontroli kominiarskich oraz rocznych kontroli instalacji gazowych i pomiarów instalacji elektrycznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020 – 2025 przedstawia się następująco:

Lata:	Liczba lokali:
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość stawki czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Miedzna.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- położenie budynku w terenie wiejskim - 1 %
- brak instalacji wodnej w lokalu - 5%
- brak instalacji gazowej w lokalu - 1%
- brak kanalizacji w lokalu - 5%
- brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 5%
- brak łazienki w lokalu - 5%

- brak WC w lokalu - 30%
- położenie lokalu w suterenie - 5%
- położenie lokalu na poddaszu - 5%
- stan techniczny budynku: bardzo dobry i dobry - 0%, dostateczny - 5%.

3. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna zarządzane są przez Wójta Gminy Miedźna.

2. W latach 2020 – 2025 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna.

3. Gospodarowanie zasobem gminy polega na:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela,
- 2) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczaniu budynków,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2025 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna oraz środki własne budżetu Gminy Miedźna.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane na inwestycje.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Wysokość kosztów w latach 2020 – 2025 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2020	8 000,00	5 000,00	0	0
2021	8 000,00	5 000,00	0	0
2022	8 000,00	5 000,00	0	0
2023	8 000,00	5 000,00	0	0
2024	8 000,00	5 000,00	0	0
2025	8 000,00	5 000,00	0	0

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych,
- 2) przekwaterowanie najemców do mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców,
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu,
- 4) dostosowanie remontów budynków i lokali do istniejących potrzeb mieszkaniowych,

2. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem gminnym będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz zgodnie z liczbą wniosków.

3. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali w celu przekwaterowania najemców na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, o których mowa w Rozdziale 2 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

4. Ze względu na rosnącą ilość wniosków o przydział mieszkań oraz wyroków sądowych uprawniających do zawarcia najmu socjalnego i wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

5. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.