

**UCHWAŁA NR LVI/278/2018
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 29 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów
na lata 2018 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994) oraz art. 4 i art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, 4, 5 art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., 1610 ze zm.) Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Ryszard Janowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ujętymi w ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1610) na gminę został nałożony obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Założeniem niniejszego programu jest opracowanie głównych kierunków lokalnej polityki mieszkaniowej. Program zgodnie z art. 21 ust. 2 przytoczonej ustawy został opracowany na pięć kolejnych lat obejmując swoim zakresem okres 2018 do 2023 roku a także zawiera wytyczne zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Jankowski

Załącznik do uchwały LVI/278/2018

Rady Gminy Głogówz dnia 29 maja 2018 r.

z dnia 29 maja 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2018 -2023
Wprowadzenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ujętymi w ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1610) na gminę został nałożony obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Założeniem niniejszego programu jest opracowanie głównych kierunków lokalnej polityki mieszkaniowej. Program zgodnie z art. 21 ust. 2 przytoczonej ustawy został opracowany na pięć kolejnych lat obejmując swoim zakresem okres 2018 do 2023 roku a także zawiera wytyczne zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, takie jak:

1. Ogólny zasób mieszkaniowy Gminy Głogów na lata 2018-2023 oraz stan techniczny z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale socjalne.

2. Zadania w zakresie remontów oraz modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów na lata 2018-2023 z podziałem na lokale mieszkalne i

3. pozostałe lokale socjalne.

4. Planowana sprzedaż lokali w latach trwania programu.

5. Zasada zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2018-2023.

6. Zasady polityki czynszowej.

7. Zasady finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018- 2023.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

10. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

1. Ogólny zasób mieszkaniowy Gminy Głogów na lata 2018-2023 oraz stan techniczny z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale socjalne.

Gmina Głogów w swoim zasobie mieszkaniowym posiada aktualnie 39 lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale znajdujące się w zasobie gminnym, będące w wynajmie lub użyczeniu wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągo- kanalizacyjną centralnego ogrzewania poniższa tabela powierzchnię lokali oraz stan techniczny lokali

Lokale mieszkalne					
Lp.	Adres	Tytuł prawny		Powierzchnia użytkowa [m2]	Stan techniczny lokali
		Wykupionych	Własność gminy		
1.	ul. Tęczowa 2 Ruszowice		5	53,30	dobry
				63,00	dobry
				60,50	dobry
				63,50	dobry
				25,40	dobry
				2	63,49

				65,12	
2.	ul. Tęczowa 21 Ruszowice		2	31,28 41,60	dobry dobry
		4		58,33 62,81 41,60 80,51	
3.	ul. Tęczowa 68 Ruszowice		8	53,70 32,43 33,84 26,70 17,40 67,80 42,30 60,50	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry
		4		43,48 24,00 27,48 118,08	
4.	ul. Główna 46 Serby		1	60,70	dobry
		5		50,72 65,63 60,70 52,70 51,24	
5.	Stare Serby 9		5	60,32 77,58 23,80 61,80 28,00	dobry dobry dobry dobry dobry
6.	ul. Spółdzielcza 1 Wilków		5	46,90 64,90 46,90 39,10 26,99	dobry dobry dobry dobry dobry
		1		64,90	
7.	Grodziec Mały 50B		5	65,50 65,26 60,62 58,37 35,37	dobry dobry dobry dobry dobry
		3		27,00 54,77 71,86	
8.	ul. Rudnowska 109 Głogów			52,95 33,75 66,90	dobry dobry dobry
Lokale mieszkalne - socjalne					
Lp.	Adres	Tytuł prawny	Własność gminy	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny lokali
1.	ul. Długa 76, Przedmoście		lokal socjalny	42,00	dostateczny
2.	ul. Tęczowa 2, Ruszowice		lokal socjalny	25,40	dobry

Wykaz wolnych lokali w mieszkaniowym zasobie gminnym:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	Rodzaj
1.	Ruszowice, ul. Tęczowa 68	1	17,40	mieszkalny
2.	Przemoście, ul. Długa 76	1	42,00	socjalny

2. Zadania w zakresie remontów oraz modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy Głogów na lata 2018-2023 z podziałem na mieszkalne i pozostałe lokale socjalne.

Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów usytuowane są w budynkach wybudowanych w okresie powojennym. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga przeprowadzenia bieżących prac remontowych. Główne zadania remontowe w budynkach mieszkalnych to:

- wymiana pokrycia dachowego na budynku w Starych Serbach
- wymiana pokrycia dachowego na budynku Wiejskiego Ośrodka Zdrowia
- remont klatki schodowej w budynku Wiejskiego Ośrodka Zdrowia
- remont pionów wodno – kanalizacyjnych w budynku Wiejskiego Ośrodka Zdrowia

Środki finansowa przeznaczone na powyższe prace remontowe, pochodzą głównie z opłat czynszowych a także z budżetu Gminy Głogów. Zakres prac prowadzony będzie na podstawie dokonania wizji lokalnej obiektów wymagających remontów.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach trwania programu.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem. Ewentualna sprzedaż zostanie oparta o złożone wnioski przez potencjalnych nabywców.

4. Zasada zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobem mieszkaniowego Gminy Głogów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2018-2023.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt oraz zarządcy wspólnot mieszkaniowych. Wójt Gminy w drodze Zarządzenia powołuje komisję ds. przydziału mieszkań, którymi dysponuje gmina Głogów. Komisja sprawuje społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych położonych na obszarze Gminy Głogów w szczególności jej zdaniem jest:

1. Wyrażenie opinii w sprawach wyboru osób kierowanych do zawarcia umów lokali mieszkalnych
2. Przeprowadzania wizji w lokalach mieszkalnych.

Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządzają:

1. Budynek w Starych Serbach nr 9 - Wójt Gminy Głogów
2. Budynek WOZ Krzepów ul. Rudnowska 109, Głogów - Wójt Gminy Głogów
3. Budynek przy ul. Spółdzielczej 1 w Wilkowie - Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej
4. Budynek przy ul. Tęczowej 2 w Ruszowicach - Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej
5. Budynek przy ul. Tęczowej 21 w Ruszowicach - Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej
6. Budynek przy ul. Tęczowej 68 w Ruszowicach - Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej
7. Budynek przy ul. Głównej 46 w Serbach - Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej

5. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu za wynajem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Głogów.

2. Stawka czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług komercyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.

3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka czynszu nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokal mieszkalny

b) za lokal socjalny

5. Czynsz za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie komunalnym.

6. Wysokość czynszu będzie określana w umowie lub aneksie do umowy zawartej pomiędzy stronami.

7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłaty za dostawę energii, gazu wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych.

6. Zasady finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018-2023.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Głogów są dochody uzyskane z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych oraz dzierżaw gruntów i pomieszczeń. Ponadto w miarę potrzeb mogą zostać przeznaczone dodatkowe środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne pozyskane na potrzeby utrzymania lokali w należytym stanie technicznym.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rok	Koszty w tyś.				Razem
	Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacja	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	
2018	6.000,00	100.000,00	80.000,00	0	186.000,00
2019	6.000,00	100.000,00	80.000,00	0	186.000,00
2020	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00
2021	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00
2022	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00
2023	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00

8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Powiększenie istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptacje niezagospodarowanych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność gminy.

Przeprowadzenie prac remontowych – modernizacyjnych etapami, nie wymuszając tym samym obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych.

9. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem:

1) lokale socjalne

W latach 2018-2023, w związku z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych działania Gminy Głogów związane z gospodarką mieszkaniową opierać się będą głównie na tworzeniu dodatkowych lokali socjalnych. W tym celu planuje się dostosowanie pomieszczeń w budynku w miejscowości Stare Serby nr 9 pod potrzeby lokali socjalnych.

2) lokale mieszkalne

W latach 2018-2023 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych. Gmina Głogów nie planuje budowy ani pozyskiwania nowych budynków, które wchodziłyby w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Liczba lokali mieszkalnych może ulec zmianie jedynie w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych.

Podsumowanie

Gmina Głogów na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2016 poz. 1610) zobligowana jest w ramach zadań

własnych stwarzać warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zapewniając lokale mieszkalne i lokale socjalne a w razie konieczności lokale zamienne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ponadto gmina ma obowiązek zapewnić lokale w razie wystąpienia na terenie gminy klęsk żywiołowych takich jak powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Janowski