

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SMYKÓW NA LATA 2016-2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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 późniejszymi zmianami).

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali,
4. Zasady polityki czynszowej,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Smyków tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Gmina Smyków nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Mieszkaniowy zasób gminy to 2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **108,0 m²** położone w miejscowości Smyków:

1. lokal usytuowany w Smykowie Nr 111 posiada powierzchnię 54,00 m², wynajęty jest na czas nieokreślony,
2. lokal usytuowany w Smykowie Nr 111 posiada powierzchnię 54,00 m², wynajęty jest na czas nieokreślony.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Smyków nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Lokali mieszkalne Smyków 111 są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych.

Mogą wystąpić remonty bieżące.

Rozdział 3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych.

Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie

eksploatacji, konserwacji czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Lokale mieszkalne Smyków 111 są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.
2. Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynku w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynku i lokali.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina nie planuje remontów w latach 2016-2020 w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
2. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej niż raz na 6 miesięcy na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.
3. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i ścieków.
5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Smyków według poniższej tabeli:

Lp	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Czynniki obniżające stawkę czynszu
1	Lokal z centralnym ogrzewaniem - do 30%	Lokal bez centralnego ogrzewania – do 20%
2	Lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną - do 20%	Lokal bez urządzeń wodnokanalizacyjnych – do 10%
3	Lokal z dostarczoną ciepłą wodą- do 30%	Lokal bez łazienki i sanitariatu – do 10%

6. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 40% stawki czynszu.
7. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.
8. Zmiana wysokości czynszu wymaga aneksu do zawartej umowy.
9. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

Rozdział 6.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Smyków.

Rozdział 7.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
3. środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Lp	Rok	Koszt remontu bieżącego
1	2016	1 500,00 zł
2	2017	1 500,00 zł
3	2018	1 500,00 zł
4	2019	1 500,00 zł
5	2020	1 500,00 zł

Rozdział 9.
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
2. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.
3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Rozdział 10.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Smyków przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków w latach 2016 -2020.