

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulmierzyce na lata 2017-2021

Rozdział 1

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulmierzyce obejmuje 28 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy

2. Charakterystyka lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy:

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Oznaczenie lokalu	Pow. w m ²	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny
1.	Eligiów 17	lokal nr 1	98,63	wodociąg, co, łazienka	dobry
2.		lokal nr 2	85,10	wodociąg, co, łazienka	dobry
3.		lokal nr 3	50,00	-	w trakcie remontu
4.	Kuźnica 43	lokal nr 1	60,49	wodociąg, co, łazienka	dobry
5.		lokal nr 2	54,27	wodociąg, co, łazienka	dobry
6.		lokal nr 3	45,23	wodociąg, co, łazienka	bardzo dobry
7.		lokal nr 4	51,78	wodociąg, co, łazienka	bardzo dobry
8.		lokal nr 5	50,34	wodociąg, co, łazienka	bardzo dobry
9.	Wola Wydrzyna 21	lokal nr 1	65,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
10.		lokal nr 2	51,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
11.		lokal nr 3	56,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
12.		lokal nr 4	96,75	wodociąg, co, łazienka	dobry
13.		lokal nr 5	79,69	wodociąg, co, łazienka	dobry
14.	Bogumiłowice 78	lokal nr 1	68,06	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	średni
15.		lokal nr 2	49,61	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	średni
16.	Dworszowice Pakoszowe 5	lokal nr 1	46,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
17.		lokal nr 2	37,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
18.		lokal nr 3	46,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
19.		lokal nr 4	46,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
20.		lokal nr 5	37,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
21.		lokal nr 6	46,00	wodociąg, co, łazienka	dobry
22.	Sulmierzyce ul. Szkolna 5	lokal nr 1	46,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
23.		lokal nr 2	56,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
24.		lokal nr 3	46,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
25.		lokal nr 4	53,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
26.	Sulmierzyce ul. Słoneczna 6	lokal nr 1	60,65	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
27.		lokal nr 2	66,33	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry

28.	Sulmierzyce ul. Strażacka 2	lokal nr 1	58,48	wodociąg, co, łazienka	kanalizacja,	dobry
-----	--------------------------------	------------	-------	---------------------------	--------------	-------

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

4. W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy Sulmierzyce.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Adres budynku	Planowana wielkość środków	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
Eligiów 17	37.500,00	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Kuźnica 43	37.500,00	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Wola Wydrzyna 21	37.500,00	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Bogumiłowice 78	37.500,00	naprawa dachu oraz bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Dworszowice Pakoszowe 5	37.500,00	naprawa dachu oraz bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Sulmierzyce ul.Szkolna 5	37.500,00	naprawa dachu oraz bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Sulmierzyce ul.Słoneczna 6	37.500,00	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Sulmierzyce ul.Strażacka 2	37.500,00	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Gmina Sulmierzyce na lata 2017-2021 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Sulmierzyce według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy może podwyższać stawkę podstawową nie częściej, niż co 6 miesięcy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wynajmujący może pobierać oprócz czynszu inne opłaty w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów i usług.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:

a) ze względu na wyposażenie lokalu:

- brak wyposażenia lokalu w jakiekolwiek urządzenia sanitarne - wg stawki bazowej,
- wyposażenie w wodę - stawka ulega podwyższeniu o 10%,
- wyposażenie w WC - stawka ulega podwyższeniu o 10%,
- wyposażenie w centralne ogrzewanie - stawka ulega podwyższeniu o 20%,
- wyposażenie w kolektory słoneczne - stawka ulega podwyższeniu o 10%,

b) ze względu na usytuowanie budynku:

- na terenie miejscowości gminnej Sulmierzyce - stawka ulega podwyższeniu o 5%,
- w pozostałych miejscowościach - stawka bazowa,

c) ze względu na stan techniczny budynku:

- dla budynków wymagających wykonania kapitalnego remontu stawka ulega obniżeniu o 10%,
- dla pozostałych budynków stosuje się stawkę bazową.

6. W przypadku zbiegu czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu, uwzględnia się wszystkie czynniki.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Sulmierzyce.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 7. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce w latach 2017-2021 przedstawione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Wydatki inwestycyjne
2017	15.000,00	60.000,00	-
2018	15.000,00	60.000,00	-
2019	15.000,00	60.000,00	-
2020	15.000,00	60.000,00	-
2021	15.000,00	60.000,00	-

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. W latach 2017-2021 działania Gminy Sulmierzyce będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

5. Czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.