

**UCHWAŁA NR XVIII/145/12
RADY MIEJSKIEJ W MYSZYŃCU**

z dnia 16 października 2012 r.

**w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Myszyniec na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266. ze zm.) Rada Miejska w Myszyńcu uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2012-2016, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Myszyńca.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Świtaj

Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2012-2016

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkaniowe mienia komunalnego gminy Myszyniec.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Myszyniec w latach 2012-2016r.

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Myszyniec. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Myszyniec stanowią 53 lokale, usytuowane w 24 budynkach będących własnością Gminy Myszyniec. W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż dziewięciu lokali mieszkalnych, zmianę przeznaczenia na funkcję niemieszkalną czterech lokali oraz rozbiórkę jednego budynku o dwóch lokalach. Zaplanowane na lata 2012 – 2016, prace remontowe znacznie poprawią stan techniczny lokali. W latach przyszłych oprócz planowanych prac remontowych w lokalach mogą być przeprowadzane ulepszenia finansowane bezpośrednio ze środków najemców.

Mieszkaniowy zasób gminy Myszyniec obejmuje:

Lp.	Nazwa Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Ilość lokalii mieszkaln ych	Instalacja wod.-kan.	Ogrzewanie	Stan techniczny	Uwagi
1	Budynek komunalny Cięćk 45	143 m ²	4	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualn e c.o.	Budynek wymaga remontu kapitalnego	
2	Budynek komunalny Krysiaki 29	111 m ²	3	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	Przewidziany do sprzedaży
3	Budynek Zespołu Szkoł w Myszyńcu ul. dr Pawłowskieg o 4	78 m ²	1	Wodociąg, kanalizacja	Ogrzewanie olejowe (szkolne)	Bardzo dobry	Przewidziany do przekazania na cele szkolne
4	Budynek komunalny ul. Kolejowa 43a	100 m ²	2	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualn e c.o.	Budynek wymaga remontu kapitalnego	

5	Budynek komunalny ul. Kolejowa 43b	141 m ²	3	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualne c.o.	Dobry	
6	Budynek komunalny ul. Kolejowa 9	162 m ²	3	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualne c.o.	Dobry	
7	Budynek komunalny ul. Reymonta	89 m ²	2	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualne c.o., piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	Przewidziany do zmiany przeznaczenia
8	Budynek komunalny ul. Dzieci Polskich 3	104 m ²	2	Wodociąg, kanalizacja	piece kaflowe	Dobry	
9	Budynek komunalny ul. Dzieci Polskich 7	82 m ²	1	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualne c.o.	Dobry	
10	Budynek komunalny ul. dr. Pawłowskiego 13	222 m ²	4	Wodociąg, kanalizacja	Indywidualne c.o.	Dobry	
11	Budynek komunalny ul. dr. Pawłowskiego 15	165 m ²	4	Wodociąg, kanalizacja	Ogrzewanie olejowe-zbiornicze	Bardzo dobry	
12	Budynek komunalny Myszyniec Stary 105	50 m ²	1	Wodociąg, kanalizacja	Ogrzewanie olejowe (szkolne)	Bardzo dobry	Przewidziany do przeznaczenia na cele administracyjne
13	Budynek komunalny Myszyniec – Koryta 55	130 m ²	2	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o., piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	
14	Budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź	16 m ²	2	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o., piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	
15	Budynek szkoły podstawowej Olszyny 79	212 m ²	4	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Instalacja zbiorcza c.o.	Bardzo dobry	
16	Budynek byłej szkoły Pełty 37	108 m ²	3	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o., piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	

17	Budynek komunalny Wolkowe 1B	104 m ²	2	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	
18	Budynek komunalny Wolkowe 1C	82 m ²	1	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o.	Dobry	
19	Budynek komunalny Wykrot 21	97 m ²	2	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o.	Dobry	
20	Budynek komunalny Wykrot 21	82 m ²	1	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o.	Dobry	Przeznaczony do sprzedaży
21	Budynek komunalny Wykrot 14	54 m ²	1	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o.	Dostateczny	Przeznaczony do sprzedaży
22	Budynek komunalny Zalesie 99	104 m ²	2	Wodociąg, przydomowa oczyszczalnia	piece kaflowe	Nie nadaje się do zamieszkania	Przeznaczony do rozbiórki
23	Budynek komunalny Zdunek 31	104 m ²	2	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	piece kaflowe	Budynek wymaga remontu kapitalnego	
24	Budynek szkoły podstawowej Białusny Lasek	72 m ²	1	Ujęcie własne, przydomowa oczyszczalnia	Indywidualne c.o.	Bardzo dobry	
Razem		2 612 m²	53	-	-	-	-

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012 – 2016

Planowane remonty budynków komunalnych w latach przyszłych zapewnią właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Planowane prace remontowe i konserwacyjne oraz modernizacje w poszczególnych latach:

1. Rok 2012:

- a) Remont instalacji elektrycznej w budynku komunalnego w m. Myszyniec – Koryta 55.

2. Rok 2013:

a) Remonty instalacji elektrycznej oraz kominów wentylacyjnych i dymowych w budynkach:

- Budynek komunalny w m. Ciężk 45,
- Budynek komunalny przy ul. Kolejowa 43a, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny przy ul. Kolejowa 9, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny przy ul. Reymonta, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny przy ul. Dzieci Polskich 3, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny przy ul. Dzieci Polskich 7, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny przy ul. dr. Pawłowskiego 13, w Myszyńcu,
- Budynek komunalny w m. Myszyńiec – Koryta 55,
- Budynek świetlicy wiejskiej w m. Niedźwiedź,
- Budynek komunalny w m. Pełty 37,
- Budynek komunalny w m. Wolkowe 1B,
- Budynek komunalny w m. Wolkowe 1C,
- Budynek komunalny, w m. Wykrot 21,
- Budynek komunalny w m. Wykrot 21,
- Budynek komunalny w m. Wykrot 14,
- Budynek komunalny w m. Zdunek 31,

b) Wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym w m. Wolkowe 1C,

c) Wykonanie termomodernizacji budynków komunalnych w m. Pełty 37 i Niedźwiedź,

d) Rozbiórka budynku komunalnego w m. Zalesie.

3. Rok 2014:

a) Wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym przy ul. Kolejowej 43a, w Myszyńcu,

b) Wykonanie termomodernizacji budynku komunalnego w m. Myszyńiec – Koryta 55.

4. Rok 2015:

a) Wymiana pokrycia dachowego w budynkach komunalnych w m. Wolkowe 1B i w m. Zdunek 31.

5. Rok 2016:

a) Wykonanie termomodernizacji budynków komunalnych przy ul. Kolejowej 43a i 43b, w Myszyńcu oraz w m. Zdunek 31.

III. Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych planowana jest w roku 2013, z uwagi na duże koszty ich remontów. Sprzedaż lokali pozwoli na pozyskanie środków, które będą mogły być przeznaczone na stworzenie lokali socjalnych. W pozostałych latach obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży lokali.

Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży zlokalizowane są w budynkach:

Budynek komunalny w m. Krysiaki 29 – 3 lokale,

Dwa budynki komunalne w m. Wykrot 21 i Wykrot 14, po jednym lokalu w każdym budynku.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych, płynnych lub koszty utrzymania przydomowych oczyszczalni;

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Myszyńca;

4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową;

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal z ustępem poza budynkiem – 10%
- lokal z kanalizacją lokalną (szambo) – 10%

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną – 8%,
- lokal wyposażony w łazienkę – 10%,
- lokal wyposażony w instalację c.o. – 15%,
- lokal położony w mieście – 10%,
- lokal w bardzo dobrym stanie technicznym – 10%.

V. 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.

1. Lokalami zarządza Burmistrz Myszyńca.

2. Burmistrz Myszyńca raz w roku przedkłada Radzie Miejskiej w Myszyńcu informację o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład zasobu.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy winno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych. Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2012-2016 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie. Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Utrzymanie budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają większych nakładów finansowych niż przychody wynikające z czynszów.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rok	Koszty bieżące	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2012	-	5 000,00zł	-

2013	5 000,00zł	25 000,00zł	50 000,00zł
2014	5 000,00zł	-	40 000,00zł
2015	7 000,00zł	30 000,00zł	-
2016	7 000,00zł	-	50 000,00zł

Wysokość kosztów planowanych do poniesienia w rozbiu na poszczególne lata:

- w roku 2012 przewiduje się remont instalacji elektrycznej za kwotę ok. 5 000,00zł,
- w roku 2013 planowane jest przeprowadzenie remontów na łączną kwotę ok. 25 000,00zł, modernizacji na kwotę ok. 50 000,00zł oraz bieżącego utrzymania na kwotę ok. 5 000,00zł.
- w roku 2014 koszt planowanych prac modernizacyjnych przewiduje się na kwotę ok. 40 000,00zł oraz bieżące utrzymanie na kwotę ok. 5 000,00zł.
- w roku 2015 koszt wymiany pokrycia dachów w dwóch budynkach komunalnych planowany jest na kwotę ok. 30 000,00zł oraz bieżące utrzymanie na kwotę ok. 7 000,00zł.
- w roku 2016 termomodernizację trzech budynków komunalnych będą kosztować ok. 50 000,00zł oraz bieżące utrzymanie ok. 7 000,00zł.

VIII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Z uwagi na fakt, że przeprowadzane prace remontowe i modernizacyjne nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

W okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest tylko w roku 2013. Sprzedane zostaną trzy budynki, w których zlokalizowane jest pięć lokali mieszkalnych. W pozostałych latach obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży lokali. Lokal mieszkalny w Zespole Szkół w Myszyńcu po rozwiązaniu umowy zostanie przeznaczony na potrzeby szkoły. Lokal mieszkalny w budynku komunalnym w Myszyńcu Starym zostanie zaadoptowany na pomieszczenia administracyjne. Budynek komunalny zlokalizowany przy ul. Reymonta, w Myszyńcu zlokalizowany jest na terenach przemysłowych. Planowane jest przeniesienie dotychczasowych najemców do innych lokali mieszkalnych a następnie wykorzystanie terenu do prowadzenia działalności gospodarczej przez potencjalnych dzierżawców.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Świtaj