

**UCHWAŁA NR 279/XXXIII/2013
RADY MIEJSKIEJ W PRASZCE**

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Praszka na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz.594), art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31,poz.266 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Praszka na lata 2013 - 2017.

§ 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

**Rozdział II.
Prognoza dotycząca wielkości, oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy na dzień 31 grudnia 2012 r. będących w zarządzaniu PP-U, „GOSKOM” Spółka z o.o. w Praszce ul. Powstańców Śląskich 23 – wynosi 63 mieszkania w tym 19 lokali socjalnych. W szkołach na terenie Gminy znajduje się 7 mieszkań. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 41m².

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Praszka przedstawia się następująco:

Rok	lokale socjalne	lokale mieszkalne
2013	19	70
2014	22	70
2015	25	71
2016	28	71
2017	28	71

1. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) instalacja wodociągowa - 72,5%;
- 2) W.C - 56,5%;
- 3) łazienki - 59,4%;
- 4) centralne ogrzewanie - 5,8%.

2. Struktura wiekowa budynków:

- 1) wybudowane do 1940 r - 71%;
- 2) wybudowane w latach 1941 – 1960 - 21,7 %;

3) wybudowane po 1960 r - 7,2 %.

Zasoby mieszkaniowe gminy nie są wystarczające , szczególnie dotyczy to lokali socjalnych dla osób z zasądzoną eksmisją . W gminie w ostatnich latach zanikło budownictwo zakładowe i spółdzielcze. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby.

Rozdział III.

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

§ 4.

PP-U GOSKOM spółka z o.o. w Praszcze zarządzający nieruchomościami komunalnymi przedłożyła protokoły z kontroli stanu technicznego budynków komunalnych przeprowadzonych w lipcu 2013r, na podstawie których sporządzono plan remontów i modernizacji na lata 2013 – 2017.

Lata	Budynek	Zakres remontu
2013	Plac Grunwaldzki 3 ul. Senatorska 24 a	Remont dachu Remont mieszkań
2014	Plac Grunwaldzki 25 ul. Senatorska 24a ul. Senatorska 24 ul. Sportowa 1	Remont dachu Remont dachu Przebudowa budynku Przebudowa budynku
2015	ul. Senatorska 24 Plac Grunwaldzki 3 ul. Piłsudskiego 48	c. d. Przebudowy budynku Remont elewacji Remont komórek na opał
2016	ul. Senatorska 24 ul. Kaliska 49	c. d. Przebudowy budynku Remont elewacji
2017	ul. Kościuszki 3a	Remont budynku

W budynkach wspólnotowych udział gminy w kosztach prac remontowych wynosi proporcjonalnie do ilości mieszkań komunalnych.

Z uwagi na stan techniczny budynków komunalnych konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne oraz dogodne warunki lokalowe ich mieszkańcom .

Proponuje się zakres oraz kolejność przedsięwzięć zgodnie z możliwościami finansowymi gminy, administratora i wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017

§ 5.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Praszcze nr 186/XXIV/2004 z dnia 28 grudnia 2004r (Dz. Urz. woj. Opolskiego Nr 27, poz.729 z dnia 22.04.2005r).

Przewiduje się sprzedaż lokali:

- Rok - nieruchomość
- 2013 - ul. Senatorska 54 a, ul. Piłsudskiego 29, ul. Styczniowa 5
- 2014 - ul. Senatorska 54a, ul. Styczniowa 5
- 2015 - ul. Senatorska 54a, ul. Styczniowa 5
- 2016 - ul. Senatorska 54a, ul. Styczniowa 5
- 2017 - ul. Senatorska 54a, ul. Styczniowa 5

Zgodnie z przepisami wyżej cytowanej ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w części wspólnej własności . Gmina partycypuje w kosztach remontów również wg udziału we własności wspólnej nieruchomości.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej.

§ 6.

1. Zasady polityki czynszowej stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne.
3. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości , koszty administrowania , koszty konserwacji , utrzymania technicznego budynku , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania , w tym opłaty za utrzymanie czystości , energię cieplną i elektryczną.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania do związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela , tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach , gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Czynniki obniżające stawki czynszu:
 - 1) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie;
 - 2) lokal bez centralnego ogrzewania;
 - 3) lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki;
 - 4) lokal bez gazu przewodowego;
 - 5) lokal bez wc;
 - 6) lokal bez instalacji wodnej;
 - 7) lokal bez instalacji kanalizacyjnej,
 - 8) lokal w suterenie lub na poddaszu;
 - 9) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkania, w którym ze względu na zły stan techniczny podstępowano stropy;
 - 10) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki,
 - 11) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego,
 - 12) lokal jednoizbowy(bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej).
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Praszki .
8. Zasady podwyższania czynszu oraz innych opłat za najem lokalu regulują obowiązujące przepisy w tym zakresie.

Rozdział VI.

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

§ 7.

Zarządzenie nieruchomościami komunalnymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy Praszka, jest powierzone jednoosobowej spółce gminy PP-U GOSKOM Spółka z o.o. w Praszce .

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) budżet Gminy;
- 2) czynsze za lokale mieszkalne;
- 3) czynsze za lokale użytkowe.

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 9.

W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty administrowania	160 000,00	165 000,00	165 000,00	165 000,00	170 000,00
Remonty ogółem	107.000,00	500.000,00	290.000,00	345.000,00	150.000,00

Rozdział IX.

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

§ 10.

1. Kontynuując działania rozpoczęte w ramach realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi w latach 2002 – 2007 i 2008 - 2012 Gmina corocznie przeznaczy w planie wydatków na każdy kolejny rok objęty programem środki na realizację uchwały w części, która wymaga pokrycia z budżetu Gminy.
2. Program jest otwarty na propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę.

§ 11.

Gmina podejmie adaptację obiektów o innym przeznaczeniu celem uzyskania pomieszczeń dostosowanych do zamieszkania w formie lokali socjalnych.

§ 12.

Gmina nie przewiduje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 13.

Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale IV.

Rozdział X.
Postanowienia końcowe

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Praszki.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady

mgr Bogusław Łazik