

**UCHWAŁA NR XXIII/151/16
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE
z dnia 6 kwietnia 2016 roku**

**w sprawie zmian wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Głowna na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1045, 1890) art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U z 2014 r., poz. 150; Dz.U z 2015 r. poz. 1322, 1777; Dz.U z 2016 r. poz. 8) **Rada Miejska w Głownie uchwala, co następuje:**

§ 1. Dokonuje się zmian w treści załącznika nr 1 oraz w treści załącznika nr 2 do Uchwały nr LX /438/14 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Głowna i nadaje się im brzmienie stanowiące odpowiednio załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Głownie

Magdalena Szajder

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXIII/151/16
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 6 kwietnia 2016 r.

**PIĘCIOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTA GŁÓWNA
NA LATA 2014 - 2018**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, zaspokaja także potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do realizacji powyższego celu Gmina przyjmuje następujący program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§1.

Stan techniczny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy

ROK 2014 (stan na 01.02.2014r)

- a. Lokale stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 331
 - Łączna powierzchnia lokali – 10698,85 m²
- w tym:
- b. Lokale mieszkalne
 - Ilość lokali – 314
 - powierzchnia lokali – 10175,15 m²
- c. Lokale socjalne
 - Ilość lokali – 17
 - powierzchnia lokali – 523,80 m²

Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych

Wykonanie ekspertyzy technicznej oraz opłacalności remontów budynków przy ulicach: Piaskowa 3, Miła 6, Miła 10, Zagajnikowa 8/10, Zakręt 1.

Po wykonaniu niezbędnych ekspertyz budynków planowane rozpoczęcie remontów (Zakręt 1, Miła 10).

Remont Wojska Polskiego 33 - naprawa lub rozbiórka wykuszy od strony ulicy i podwórka.

Wykonanie kotłowni na ul. Sowińskiego 3 do lokalu nr 4.

Wykonanie instalacji sanitarnych Swoboda 47 i 47 a.

ROK 2015 (stan na 31.12)

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 329
- b. lokale socjalne
 - Ilość lokali – 17

Sposoby realizacji zamierzeń:

1. Wyłączenie z eksploatacji lokali budynku przy ul. Spacerowa 4
2. Ustalenie lokalizacji Wykonanie projektu na budowę budynku komunalnego na co najmniej 20 lokali, uzyskanie pozwoleń na budowę
3. Sprzedaż 5 lokali
4. Przeprowadzenie lokatorów z ul. Swoboda 27 (2 lokale

ROK 2016 (stan na 31.12)

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 322
- b. Lokale socjalne
 - Ilość lokali – 17

Sposoby realizacji zamierzeń:

- Likwidacja budynku przy ul. Zagajnikowej 8-10
- Sprzedaż 4 lokali
- Rozpoczęcie budowy budynku komunalnego.
- Ustalenie lokalizacji budynku socjalnego na co najmniej 20 lokali.
- Wykonanie projektu oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń.

ROK 2017 (stan na 31.12)

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 332
- b. lokale socjalne
 - Ilość lokali – 17

Sposoby realizacji zamierzeń:

1. Rozbiórka budynku przy ul. Piaskowej 3 (- 10 lokali)
2. Sprzedaż 3 lokali
3. Budowa budynku socjalnego na co najmniej 20 lokali socjalnych.

ROK 2018 (stan na 31.12)

- a. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy
 - Ilość lokali – 348
- b. lokale socjalne
 - Ilość lokali – 37

Sposoby realizacji zamierzeń:

1. Rozbiórka budynku przy ul. Miłej 10
2. Sprzedaż 4 lokali
3. Remont budynków wynikający z zaleceń przeglądów corocznych.

§ 2.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata został opracowany w postaci załącznika Nr 1 do Programu.

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

ROK 2014 – 5 lokali
ROK 2015 – 5 lokali
ROK 2016 – 5 lokali
ROK 2017 – 5 lokali
ROK 2018 – 5 lokali

Krótki opis planowanej sprzedaży.

- Średnia sprzedaż lokali w latach 2004 – 2008 wynosiła 4,8 lokali w roku. W roku 2004 sprzedano 5 lokal, w 2005 5 lokali, w 2006 6 lokali, w 2007 3 lokale, a do 01.10.2008r gmina sprzedała 5 lokali.
- Do planowania sprzedaży przyjęto średnią z ostatnich 5 lat tj 5 lokali na rok.
- Obecnie sprzedaż lokali realizowana jest w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Głownie Nr XXVIII/266/05 z dnia 30.03.2005r i zmienionej Uchwałą NR XIV/98/07 z dnia 20.10.2007r w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Głowna
- Na dzień 11.02.2014r do sprzedaży przeznaczone są 44 lokale w budynkach wielorodzinnych, które spełniają kryteria określone w/w uchwale. Są to budynki, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

§ 4

Zasady polityki czynszowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przy ustaleniu stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględnia się:

- koszty administrowania
- koszty związane z eksploatacją budynków i lokali.

Wpływ na koszty eksploatacji ma standard wyposażenia lokali i budynków w urządzenia techniczne i instalacje.

Czynnikami obniżającymi stawki czynszu są w szczególności:

- mieszkanie bez instalacji wodnokanalizacyjnej
- mieszkanie bez instalacji C.O.
- mieszkanie bez instalacji C.W.U.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i mieszkalnego ustalana jest na podstawie

Zarządzenie Burmistrza Głowna.

§ 5

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Administrację zasobami mieszkaniowymi gminy prowadzi Miejski Zakład Komunalny w Głownie, który zgodnie ze swoim statutem realizuje uchwałę Rady Miejskiej Miasta Głowna.

(Nr XXV/178/12 z 28 marca 2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Główna.)

W części zasobów mieszkaniowych gminy występują wspólnoty mieszkaniowe, które posiadają zarząd.

Wspólnoty mieszkaniowe, którymi administruje Miejski Zakład Komunalny w Głownie. występują w budynkach zlokalizowanych przy ulicach:

- Słowackiego 12
- Kopernika 25
- Kopernika 33D
- Swoboda 8

Gmina posiada także 3 lokale we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Skokowskiego 10

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy w budynkach nie objętych wspólnotami, oraz w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe, przedstawiona jest w tabeli Nr1

Jest to stan na dzień 11.02.2016r

Wyszczególnienie			Rok 11.02.2014
Liczba budynków	ogółem		57
	własność	Gmina 100%	51
		Wspólnoty	6
Liczba lokali mieszkalnych (własność Gminy)	ogółem		331
	lokale mieszkalne		270
	lokale socjalne		17
	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych		44
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² (własność Gminy)	Ogółem		10698,95
	W budynkach gdzie własność gminy stanowi 100%	ogółem	8648,06
		mieszkalne	8124,26
		socjalne	523,8
	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych		2050,89
Liczba lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	ogółem		198
	własność gminy		44
	osoby fizyczne		154

Tabela Nr1

§ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Finansowanie kosztów prowadzenia gospodarki mieszkaniowej Gminy należy podzielić na:

- koszty prowadzenia zarządu i administrowania zasobami mieszkaniowymi
- bieżąca eksploatacja i konserwacja
- planowane remonty i modernizacje
- inwestycje

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 - 2018 są przychody z czynszów i dotacje z budżetu Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane z budżetu państwa lub z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Przychody uzyskane ze stawek czynszowych przeznaczone są na koszty prowadzenia zarządu oraz bieżącą eksploatację i konserwację.

Planowane remonty, modernizacje i inwestycje finansowane są z budżetu Gminy jako dotacja.

§ 7

Planowane wydatki

1. Koszty bieżące eksploatacji:

ROK 2014 – 380.000zł

ROK 2015 – 380.000zł

ROK 2016 – 390.000zł

ROK 2017 – 390.000zł

ROK 2018 – 400.000zł

2. Koszty remontów i modernizacji.

ROK	Środki pozyskane	Środki z Budżetu Gminy.	Razem
2014	70.000	100.000	170.000
2015	70.000	200.000	270.000
2016	80.000	100.000	180.000
2017	80.000	200.000	280.000
2018	80.000	200.000	280.000

3. Wydatki inwestycyjne

ROK	Środki pozyskane	Środki z budżetu Gminy	Razem
2014			
2015			
2016			
2017			
2018			

§ 8

Część opisowa

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu:

1. Zapewnienie mieszkania dla osób niezamożnych, zamieszkujących w złych warunkach lub w ogóle nie mających mieszkania
2. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi należącymi do Gminy.
3. Utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w stanie technicznym, umożliwiającym bezpieczną eksploatację.
4. Poprawę stanu technicznego budynków.
5. Zmianę standardów jakościowych budynków
6. Tworzenie zasad finansowych, które pozwolą na pełne pokrycie, z opłat czynszowych, wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Gminy.

Ad. 1 Zapewnienie mieszkań dla osób wymienionych w pkt. 1 realizowane jest w oparciu o Uchwałę XXV/178/12 z dnia 28 marca 2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Główna.

Ad. 2 Administrację zasobów mieszkaniowych Gminy prowadzi Miejski Zakład Komunalny w Głównie, który zgodnie ze swoim statutem realizuje uchwałę Rady Miejskiej Miasta Główna Nr XXV/178/12 z dnia 28 marca 2012 w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowych zasobów Gminy) Koszty administrowania pokrywane są z opłat czynszowych. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane z budżetu Gminy.

Ad. 3 W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych prowadzona jest bieżąca konserwacja oraz działania mające na celu usuwanie awarii w lokalach i budynkach.

Eksploatacja, konserwacja i likwidowanie awarii należy do zadań administratora i finansowane jest ze środków pochodzących z opłat czynszowych. W celu bieżącej kontroli stanu technicznego przeprowadzane są coroczne przeglądy budowlane.

Co pięć lat wykonywane są przeglądy budowlane, które dają obraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i są podstawą do opracowania planów remontów, w ramach Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Główna.

Ad. 4 W celu utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, na odpowiednim poziomie, prowadzone są remonty budynków i lokali mieszkalnych. Remonty organizowane i prowadzone są przez administratora na bazie własnych służb technicznych lub zlecane.

Planowanie remontów prowadzi się w oparciu o przeglądy jednoroczne i pięcioletnie budynków.

Proponowany zakres remontów przedstawiany jest przez administratora do pięcioletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, który przyjęty jest do realizacji na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Głownie.

Finansowanie remontów i modernizacji odbywa się w formie dotacji ze środków pochodzących z budżetu gminy lub ze środków pozyskanych z innych źródeł.

Ad. 5 Zmiana standardów jakościowych budynków ma na celu kompleksową poprawę warunków mieszkaniowych, sanitarnych i technicznych oraz „odmłodzenie” zasobów mieszkaniowych gminy.

Realizacja tego zadania wymaga działań planowych, które wynikają z oceny stanu posiadanych zasobów i możliwości finansowych gminy.

Realizując plan poprawy standardów jakościowych, należy założyć likwidację tych budynków, które w ocenie wynikającej z przeglądów pięcioletnich, nie rokują naprawy gwarantującej długotrwałą używalność, lub nakłady finansowe na ich remonty, są nieuzasadnione z przyczyn ekonomicznych.

Wiąże się to z polityką dotyczącą zasad wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach przewidzianych do likwidacji. Budynki takie należy nie zasiedlać nowymi lokatorami.

Budynki przewidziane do modernizacji, w celu poprawy standardów jakościowych, należy wyłonić z budynków, które zlokalizowane są przy ulicach posiadających kanalizację i sieć wodociągową. Konstrukcja tych budynków powinna gwarantować długą używalność po wykonaniu remontów i modernizacji.

Remonty i modernizacje proponuje się planować w okresie pięcioletnim obowiązywania programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Alternatywą dla remontów i modernizacji jest budowa nowych mieszkań.

Ad. 6 Prowadzenie polityki czynszowej w sposób umożliwiający przesunięcie ciężaru finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi na mieszkających w nich mieszkańców, w stopniu odpowiednim do możliwości lokatorów.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIII/151/16
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 6 kwietnia 2016 r.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na
kolejne lata

ROK 2014

L.p.	Adres budynku	Plan wykonanych remontów w 2014r	Nakłady na remonty w 2014 { kwoty brutto }
1.	Swoboda 47 i 47a	Wykonanie instalacji sanitarnych	11.278,00 zł
2.	Sowińskiego 3	Budowa kotłowni dla lokalu wraz z instalacją CO w lokalu nr 4 Pani Gorzkiewicz Bożeny	19.393,00 zł
3.	Dworska 2	Wymiana okna, docieplenie 3 ścian budynku	7.670,00zł
4.	Swoboda 18	Wykonanie schodów zewnętrznych na górę remont ściany szczytowej	6.816,00zł
5.	Leśna 4	Dokończenie termomodernizacji budynku	13.562, 00 zł
6.	Czackiego 3	Wymiana części okien, dokończenie termomodernizacji	9.838,00zł
7.	Narutowicza 8-10	Budowa szaletu	6.724,00zł
8.	Zagajnikowa 8-10	Wymiana papy dachowej i rynien	7.296,00zł
9.	Swoboda 24	Wymiana okien	6.427,00zł
10.	Wojska Polskiego 4	Wymiana okien	4.899,00zł
11.	Wojska Polskiego 30/32	Wymiana okien	4.929,00
12.	Zgierska 1	Wymiana okien	5.516,00zł
RAZEM w 2014r			104.348,00 zł

ROK 2015

L.p.	Adres budynku	Plan remontów w 2015	Nakłady na remonty w 2015 (kwoty brutto)
1.	Narutowicza 8/11	Doprowadzenie do lokali instalacji wodno - kanalizacyjnej	22.230,26zł
2.	Sowińskiego 3	Budowa komórki dla lokatorki Bożeny Gorzkiewicz	6.124,48zł
3.	Piaskowa 3	Odbudowa szaletu	22.665,52 zł
4.	Zakręt 1	Odbudowa szaletu, wymiana części okien w budynku	16.004,76 zł
5.	Spacerowa 19	Pokrycie dachu papą	19.102,65zł
6	Sikorskiego 5	Doprowadzenie do lokali instalacji wodno - kanalizacyjnej	21.088,82 zł
7.	Wojska Polskiego 33	Rozbiórka wykuszy ,uzupełnienie tynków ,naprawa fundamentów	12.034,48zł
8.	Wojska Polskiego 30-32	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną	22.544,12zł
9.	Leśna 2/4	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną	12.232,88zł
RAZEM w 2015r			154.027,97zł

ROK 2016

L.p.	Adres budynku	Plan remontów w 2016r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2016r (kwoty wynikają z kosztorysu kwoty brutto)
1.	Sowińskiego 3	Udział w projekcie i wybudowaniu kanalizacji dla lokatorki Bożeny Gorzkiewicz	5.000,00zł
2	Łódzka 7	Doprowadzenie do budynku wody	5.000,00zł
3.	Spacerowa 4	Rozbiórka spalonego budynku	25.000,00zł
4.	Swoboda 14i 18	Doprowadzenie do lokali wody i kanalizacji	25.000,00zł
5.	Zabrzeźniańska 35	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną	15.000,00zł
6.	Narutowicza 8-12	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną	10.000,00zł
7	Główna 18	Naprawa poszycia ścian zewnętrznych wraz z ich malowaniem, naprawa ścian fundamentowych	15.000,00zł
RAZEM w 2016r			100.000,00zł

ROK 2017

L.p.	Adres budynku	Plan remontów w 2017r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2017r (kwoty wynikają z kosztorysu kwoty brutto)
1.	Sikorskiego 5c	Wykonanie termomodernizacji budynków, remont dachu.	
2.	Spacerowa 19	Remont poszycia ścian zewnętrznych wraz z malowaniem.	
RAZEM w 2017r			

ROK 2018

L.p.	Adres budynku	Plan remontów w 2018r	Przewidywane nakłady planowanych remontów w 2018r (kwoty wynikają z kosztorysu kwoty brutto)
1.	Zacisze 15	Remont poszycia ścian zewnętrznych wraz z malowaniem Remont dachu.	
2.	Zabrzeźniańska 35	Termomodernizacja ścian zewnętrznych budynku, remont klatki schodowej.	
3.			
RAZEM w 2018r			