

**Uchwała Nr XXVIII/254/2013
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2013r.**

w sprawie przyjęcia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2013– 2017”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40.ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594), oraz 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 póź. zm.), Rada Gminy Cewice uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się “Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Cewice na lata 2013 – 2017”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§ 3

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

RADCA PRAWNY
W. Namysł
mgr Wojciech Namysł

PRZEWODNICZĄCY RADY
Krzysztof Decyk

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CEWICE NA LATA 2013–2017.**

**I.
Zasady ogólne.**

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2013-2017 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Cewice tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z gminą Cewice.

§ 3.

Ileokroć w niniejszym dokumencie mowa jest o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2013-2017”,
3. mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Cewice albo wspólnot mieszkaniowych,
4. lokalu komunalnym (mieszkalnym) – należy przez to rozumieć lokal będący własnością Gminy Cewice ,
5. zarządzaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć czynność zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, polegającą na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
6. nieruchomości komunalnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która stanowi przedmiot własności Gminy Cewice i nie została oddana w wieczyste użytkowanie,
7. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład jednej nieruchomości (według księgi wieczystej),

8. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Cewice,
9. budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana również jako część wspólna nieruchomości),
10. nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć tę część budynku (w którym lokale są własnością dwóch lub większej liczby osób) i gruntu, służącą do wspólnego użytku wszystkim właścicielom lokali (instalacje, urządzenia i powierzchnie użytkowe poza lokalami),
11. działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
12. konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
13. remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,
14. remoncie gruntownym – należy przez to rozumieć odtworzenie zużytych całkowicie lub częściowo elementów budynku,
15. modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
16. termomodernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię w rozumieniu art.2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów,
17. dokumentacji technicznej budynku (zasobu) – należy przez to rozumieć dokumentację, której posiadanie i prowadzenie obowiązuje właściciela bądź zarządcę nieruchomości z mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
18. planie gospodarczym (rzeczowo-finansowym) wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć uchwalony przez wspólnotę roczny plan działań na rzecz nieruchomości wspólnej wraz z oszacowaniem kosztów tych działań,
19. wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany w drodze obwieszczenia Wojewody Pomorskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
20. dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć świadczenia finansowe dla członków gospodarstw domowych, charakteryzujących się dochodami kwalifikującymi do przyznania pomocy socjalnej, przyznawane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

II.

Prognoza zmian wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. wchodzi:
 - a) 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **999,65 m²** (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy ,
 - b) 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **629,40 m²** (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach wspólnotowych (ze wspólnotą mieszkaniową),

2. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice zawiera załącznik nr 1 do programu,
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określa „uchwała Nr XXVIII/255/2013 Rady Gminy Cewice z dnia 27.06.2013 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cewice.

§ 5.

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania gminy mające na celu zwolnienie części lokali komunalnych zajmowanych przez mieszkańców, którzy są zainteresowani poprawą swojego standardu mieszkaniowego, a ich warunki materialne pozwalają na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób bez korzystania z mieszkaniowego zasobu gminy a także zwalnianych przez dotychczasowych najemców z innych przyczyn oraz poprzez zasiedlanie lokali w adaptowanych na cele mieszkaniowe budynkach.

§ 6.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

- 1) zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wyznaczenia oraz sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- 3) współpracy z zarządcami wielorodzinnych budynków mieszkalnych,
- 4) najmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli nieruchomości z przeznaczeniem na lokale socjalne i zamienne,
- 5) pozyskania lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków komunalnych,
- 6) nabywania budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

§ 7.

1. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną:
 - 1) obecnego stanu ilościowego zasobu oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali i budynków mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na rozwój budownictwa mieszkaniowego, prywatyzację, zmiany własnościowe, wyburzenia, itp.
 - 2) obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji.
2. Zakłada się, że w okresie prognozy ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego gminy ulegnie zmianie.
3. Szczegółową prognozę zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do 2017r. zawiera załącznik nr 2 do niniejszego programu.

III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 8.

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Cewice. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji.

2. Szczegółową prognozę stanu technicznego budynków komunalnych i wspólnotowych do roku 2017 zawiera załącznik nr 3 do programu.
3. Planuje się zwiększenie prac remontowych w latach 2013-2017 z dochodów bieżących przy ich prognozowanym wzroście w wyniku realizacji koncepcji prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognozowanej polityki czynszowej, o których mowa w części IV i V niniejszego programu, a także w drodze uzyskania oszczędności z restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy .
4. W ramach prognozowanych modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy będzie następowało także sukcesywne doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do budynków komunalnych oraz ich termomodernizacja pod warunkiem, że nie zostały przewidziane do wyburzenia zgodnie z polityką przestrzenną gminy lub ze względu na stopień technicznego zużycia.

§ 9.

Zestawienie podstawowych potrzeb remontowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy sporządzane jest na podstawie dokumentacji technicznej zasobu, w tym protokołów z okresowych przeglądów technicznych, orzeczeń stanu technicznego budynków lub ich części.

§ 10.

Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego:

- 1) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- 2) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 3) roboty elektryczne, odgromowe,
- 4) termomodernizacja.

§ 11.

Analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy zawiera załącznik nr 4 do niniejszego programu.

IV.

Koncepcja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy.

§12.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Cewice jest realizowana w drodze selektywnej prywatyzacji, na wniosek najemcy i wymaga podjęcia stosownych procedur zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13.

1. Lokale mieszkalne sprzedawane będą w budynkach wspólnotowych oraz w budynkach komunalnych, z zastrzeżeniem postanowień § 12 niniejszego programu.



2. Sprzedaż lokali będzie powiązana z obowiązkiem zaakceptowania określonego sposobu zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania bieżącego i inwestycji w nieruchomość wspólną poprzez zawarcie odpowiedniej klauzuli w akcie notarialnym.

3. Prognozę wielkości prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 przedstawia załącznik nr 5 programu.

§ 14.

Ze sprzedaży lokali mieszkalnych wyłącza się budynki o najniższym standardzie, które planuje się przeznaczyć na lokale socjalne, zgodnie z załącznikiem nr 6.

V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 15.

Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

§ 16.

Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2013-2017 jest umożliwienie: stworzenia jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa w Gminie Cewice,

1. zwiększenie dochodów budżetu gminy poprzez wzrost wpływów z czynszów, co pozwoli obniżyć dotacje do konserwacji i remontów bieżących, a zwiększyć nakłady na remonty gruntowne i modernizację,
2. lepsze wykorzystanie majątku Gminy Cewice,
3. lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (z uwzględnieniem ich wielkości, możliwości finansowych oraz preferencji),
4. zachęcanie małych gospodarstw domowych zajmujących zbyt duże mieszkania do ich zamiany na mniejsze (stymulowanie procesu zamiany mieszkań),
5. poprawa stanu zabudowy, a tym samym wizerunku Gminy Cewice,
6. stopniowe ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców tych zasobów oraz oczekujących na przydział.

§ 17.

Przyjmuje się z zastrzeżeniem § 18 następujące zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice :

1. czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,

2. wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy ustala raz w roku Wójt Gminy Cewice w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
 - a. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu (wyposażenie w urządzenia i media, ogrzewanie lokalu, utrzymanie ciepła, stan techniczny lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy),
 - b. ogólnego stanu technicznego budynku,
3. planowana wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2013-2017 zgodnie z prognozą przedstawioną w załączniku nr 7.

§ 18.

Stawka czynszu za lokal socjalny przyjmowana będzie w wysokości nie wyższej niż 50% w wariancie minimum wartości stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Cewice.

§ 19.

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej oraz opłat za odbiór nieczystości ciekłych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych.
2. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela lokator obowiązany jest opłacać do 10 dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem tych przypadków, gdy strony w umowie ustaliły inaczej.
3. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej jego wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzy – miesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. Wójt Gminy Cewice ustala w formie zarządzenia regulamin porządku domowego dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 20.

Pomoc dla najemców lokali komunalnych o niskich dochodach będzie w pierwszej kolejności świadczona poprzez:

- 1) obniżenie stawki czynszu najemcom, o których mowa w § 18 programu,
- 2) zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji,
- 3) zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal socjalny (na czas oznaczony),
- 4) dodatki mieszkaniowe,
- 5) rozkładanie na raty zaległości czynszowych najemcom.

VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 21.

Zarząd budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Cewice sprawuje Wójt Gminy Cewice, natomiast lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład budynków wspólnotowych uprawnieni zarządcy nieruchomościami.

§ 22.

Zarówno Wójt Gminy Cewice oraz zarządcy nieruchomościami sprawują zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz etyką zawodową.

§ 23.

Wójt Gminy Cewice zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 4) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 24.

1. Umowy najmu z najemcami lokali komunalnych są zawierane i rozwiązywane w imieniu Gminy Cewice przez Wójta Gminy Cewice.
2. Szczegółowe zasady przydziału lokali mieszkalnych, w tym wydawania skierowań do zawarcia umów najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Cewice opisane są w „uchwale Nr XXVIII/25/2008 Rady Gminy Cewice z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cewice”.

VII.

Szacunek kosztów eksploatacji, prac remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu i wydatki inwestycyjne .

§ 25.

Przewidywana struktura i szacunek kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji, kosztów zarządu i wydatków inwestycyjnych na przebudowę budynków i rewitalizację została przedstawiona w załączniku nr 8 do programu.

VIII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 26.

1. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki budżetowe.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego zgodnie z regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

IX

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

§ 27.

Program pozyskania lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania słabszych lokali komunalnych obejmuje:

- 1) Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali mieszkalnych, które zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne z uwzględnieniem kryteriów dla ustanowionego standardu lokalu mieszkalnego. Wykaz lokali typowanych do przekwalifikowania na lokale socjalne zawiera załącznik nr 6 do programu.
- 2) Zacieśnienie współpracy z ośrodkami i organizacjami pozarządowymi świadczącymi pomoc socjalną, rodzinie, osobom niepełnosprawnym w celu wyłonienia i potwierdzenia osób żyjących w ubóstwie, będących najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CEWICE NA LATA 2013–2017.**

**I.
Zasady ogólne.**

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2013-2017 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Cewice tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z gminą Cewice.

§ 3.

Ileokroć w niniejszym dokumencie mowa jest o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cewice na lata 2013-2017”,
3. mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Cewice albo wspólnot mieszkaniowych,
4. lokalu komunalnym (mieszkalnym) – należy przez to rozumieć lokal będący własnością Gminy Cewice ,
5. zarządzaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć czynność zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, polegającą na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
6. nieruchomości komunalnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która stanowi przedmiot własności Gminy Cewice i nie została oddana w wieczyste użytkowanie,
7. wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład jednej nieruchomości (według księgi wieczystej),

**Załącznik nr 1
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017.**

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Cewice

A) Budynki gminy.

L.p.	Miejscowość	Adres budynku	Dz. nr	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa lokali [m ²]	Uwagi
1	Siemirowice	Os. Na Skarpie 2		12	530,60	
2	Cewice	ul. Juliana Węgrzynowicza 1		1	99,53	szkoła
3	Cewice	ul. Juliana Węgrzynowicza 15		1	58,80	remiza
4	Bukowina	5		2	174,32	szkoła
5	Pieski	43 a		2	136,40	
RAZEM				18	999,65	

B) Budynki wspólnotowe.

L.p.	Miejscowość	Adres budynku	Dz. nr	Ilość lokali mieszkalnych budynku	Ilość lokali mieszkalnych własnościowych	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Pow. użytkowa lokali gminnych [m ²]	Uwagi
1	Maszewo Lęb.	ul. Drewniana 19		6	5	1	55,00	
2	Cewice	ul. Józefa Wybickiego 1		4	3	1	49,81	
3	Cewice	ul. Józefa Wybickiego 2		4	3	1	27,84 +39,41	2 lok. socj.
4	Krępkowice	7a		5	3	2	88,79	
5	Unieszyno	4		2	1	2	69,25	1 lok. socj.
6	Unieszyno	22		6	5	1	67,40	
7	Unieszynko	9		2	1	1	91,50	
8	Unieszynko	1		7	4	3	108,60	2 lok. socj.
9	Siemirowice	4		5	4	1	31,80	
RAZEM						12	629,40	

W sumie 14 budynków, mieszczących 30 lokali mieszkalnych gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.629,05 m².

w tym:

- 5 budynków gminnych, mieszczących 18 lokali mieszkalnych gminnych o pow. użytkowej 999,65 m²,

- 9 budynków wspólnotowych, mieszczących 12 lokali mieszkalnych gminnych o pow. 629,40 m²

Załącznik nr 2
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017

Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1	Lokale kategoria I					
2	lokale mieszkalne komunalne gminy w m ²	1.629,05	1.629,05	1.709,05	2.009,05	2.009,05
3	prywatyzacja (wykup lokali komunalnych przez najemców)	0	0	0	0	0
4.	pozyskanie zasobów mieszkaniowych					
	- budowa budynku komunalnego			300,00		
	- adaptacja strychów /Krępkowice , Unieszyno/		80,00			
5.	Ogółem powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w m²	1.629,05	1.709,05	2.009,05	2.009,05	2.009,05

**-Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017.**

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych, wspólnotowych do 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Budynki ogółem z tego w stanie technicznym:	14	14	14	14	14
1.1.	dobrym	3	3	3	3	3
1.2.	zadowalającym	4	5	5	5	5
1.3.	miernym	4	5	5	5	5
1.4.	złym	3	1	1	1	1

- 1.1. Siemirowice, Os. Na Skarpie 2 - 1 bud.
Cewice, ul. Juliana Węgrzynowicza 1 - 1 bud.
Cewice, ul. Juliana Węgrzynowicza 15 - 1 bud.
- 1.2. Maszewo Lęb. ul. Drewniana 19 - 1 bud.
Cewice, ul. Józefa Wybickiego 1 - 1 bud.
Cewice, ul. Józefa Wybickiego 2 - 1 bud.
Siemirowice, ul. Szkolna 4 - 1 bud.
- 1.3. Pieski 43 - 1 bud.
Bukowina 5 - 1 bud.
Unieszyno 22 - 1 bud.
Unieszynko 9 - 1 bud.
- 1.4. Krępkowice 1 - 1 bud.
Unieszyno 4 - 1 bud.
Unieszynko 1 - 1 bud.

**Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017**

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy

Lata	Lokalizacja	Zakres prac remontowych	Koszty
2013	Pieski 43 a	Wymiana okien w 1 lokalu mieszkalnym	8.300
	Unieszynko 1	Wymiana okna Montaż pieca kaflowego /lok.socj./	1.500 2.500
2014	Unieszyno 4	Wymiana okien Wymiana armatury sanitarnej	5.000 2.000
	Maszewo Lęb. ul.Drewniana 19	Wymiana okien Wymiana drzwi wejściowych	4.000 1.000
	Siemirowice Os.Na Skarpie	Modernizacja węzła ciepłowniczego	50.000
2015	Krępkowice 7a	Remont pokrycia dachu /częściowy udział w kosztach/	12.000
	Unieszynko 1	Remont pokrycia dachowego / częściowy udział w kosztach/	12.000
2016	Krępkowice 7a	Termoizolacja ścian, elewacji	20.000
2017	Unieszynko 1	Termoizolacja ścian, elewacji	20.000
		Suma kosztów	138.300

**Załącznik nr 5
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017**

Prognoza wielkości prywatyzacji lokali mieszkalnych w latach 2013-2017

Rok	Przewidywana liczba lokali do sprzedaży *	Ilość w m ² pow. użytk. lokali przewidzianych do sprzedaży	Adres nieruchomości z lokalami	Kwota w zł (z prognozą bonifikaty) uzyskana ze sprzedaży lokali **	Wpłata na fundusz remont. /zł/	Razem dochód gminy /zł/
1	2	3	4	5	6	7
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
	Ogółem		-			

* Gmina nie przewiduje sprzedaży

** sprzedaż na wniosek najemcy

Załącznik nr 6
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017.

Wykaz lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Cewice, które po opróżnieniu będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

Lp.	Adres	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa
1	Unieszyno	4/2	56,41
2			
3			

Załącznik nr 7
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013-2017

Prognoza stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2013-2017

	Stawka bazowa czynszu za 1m² /zł/	Stawka maksymalna czynszu za 1m² /zł/	Stawka minimalna czynszu za 1m² /zł/
2013	1,34	1,34	0,68
2014	2,01	2,01	1,02
2015	2,41	2,41	1,22
2016	2,89	2,89	1,47
2017	3,47	3,47	1,76

CF

Załącznik nr 8
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Cewice na lata 2013- 2017

Prognoza kosztów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym

lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty planowych remontów oraz koszty modernizacji	Koszty zarządzania	Nakłady inwestycyjne	Ogółem
2013	59.916 materiały 38.000 energ. ciepłana bl.2 Siemirowice, energ.elekt. kl.schod. opł. za wodę, ścieki 6.500 usługi komin. 7.000 zał.ksiąg obietów ----- 111.416	12.300	600	-	124.316
2014	113.644	62.000	600	300.000	476.244
2015	115.917	24.000	600	300.000	440.517
2016	118.235	20.000	600	-	138.835
2017	120.600	20.000	600	-	141.200
Suma kosztów	579.812	138.300	3.000	600.000	1.321.112

af