

RADA MIEJSKA w Wąchocku, ul. Wielkowiejska 1	
Dnia	2017 -02- 17
W PŁYNE L. dr. podpis	

UCHWAŁA Nr /PROJEKT/

RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Wąchock na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) **Rada Miejska w Wąchocku uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wąchock.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4.

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

ds
Wąchock

UZASADNIENIE

Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalane są przez Rady gmin, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Racjonalne wykorzystanie posiadanych zasobów mieszkaniowych winno przyczynić się do realizacji jednego z zadań własnych gminy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Poprzednio obowiązujący Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przyjęty Uchwałą Nr XLVII/274/2010 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 27 kwietnia 2010 r., obejmował lata 2010 – 2014. W związku z powyższym podjęcie kolejnej uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2017 – 2021

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2017 - 2021 konkretyzuje cele i wytycza podstawowe kierunki działania gminy w tym zakresie. Realizacja Programu winna zapewnić zachowanie wartości użytkowej i funkcjonalnej składnika majątkowego gminy jakim jest posiadany zasób mieszkaniowy oraz przyczynić się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności.

Rozdział I.

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock wchodzi 5 lokali mieszkalnych, których zestawienie stanowi Tabela nr 1, w tym:
 - a) 4 lokale mieszkalne zlokalizowane są w 2 budynkach mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Wąchock,
 - b) 1 lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku szkoły podstawowej, stanowiącej własność Gminy Wąchock, przekazanej w trwały zarząd sprawowany przez szkołę.
2. Posiadany przez gminę zasób mieszkaniowy jest w pełni wykorzystany (5 lokali jest zamieszkałych na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony).
3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych gminy. Z uwagi na nałożony ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach, powinno się rozważyć możliwość pozyskania środków finansowych z przeznaczeniem na zwiększenie ilości lokali socjalnych, poprzez budownictwo i adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu. Podstawowym ograniczeniem budowy i adaptacji nowych lokali mieszkalnych będzie ograniczenie finansowe budżetu gminy.
4. W prognozowanym okresie zakłada się utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.
5. Pozyskiwanie lokali socjalnych może następować poprzez wydzielanie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

6. Planuje się przeznaczenie lokalu mieszczącego się w budynku mieszkalnym w Marcinkowie 49b o pow. użytkowej 32,0 m² na lokal socjalny.
7. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, mieszkaniowej i materialnej, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich ww. osobom.

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Wąchock

L,p.	Położenie budynku	Położenie lokali w budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie techniczne lokali	Stan techniczny lokalu*
1.	Budynek szkoły podstawowej Parszów, ul. Szkolna 28	parter	1	53,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry
2.	Budynek mieszkalny Parszów, ul. Szkolna 28	parter	2	41,00 m ² 42,90 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry dobry
3.	Budynek mieszkalny Marcinków 49b	parter	2	32,00 m ² 47,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry dobry

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wąchock

Rodzaj lokalu	Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokalu*
lokale socjalne	2017	1	dobry
	2018	1	dobry
	2019	1	dobry
	2020	1	dobry
	2021	1	dobry
pozostałe lokale mieszkalne	2017	4	dobry
	2018	4	dobry
	2019	4	dobry
	2020	4	dobry
	2021	4	dobry

* skala ocen:

dobry – wymaga bieżących remontów

średni – wymaga kompleksowego (większego) remontu

zły – wymaga kapitalnego remontu

Rozdział II

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Wąchock znajdują się w budynkach, wybudowanych w latach 1967-1968, a ich stan techniczny wymaga ponoszenia ciągłych nakładów na remonty.

2. Przy kwalifikowaniu lokali do remontu, brany będzie pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynków i lokali, określony podczas okresowych przeglądów technicznych.
3. W celu poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, wykonywane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa najemców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją.
4. Planowany zakres remontów przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia Tabela nr 3.
5. W trakcie obowiązywania przyjętego Programu przewiduje się prowadzenie innych robót remontowych i modernizacyjnych, aniżeli ujęte poniżej, a także przesunięcie planowanych do realizacji robót w poszczególnych latach, co wynikać może z bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz potrzeb ich użytkowników.

Tabela nr 3 - Plan remontów

Lata	Wykaz planowanych do realizacji robót	Koszty zł
2017 - 2019	Remonty instalacji wewnętrznych w lokalach: elektrycznych, wod.-kan., c.o., inne wynikające z przeglądów technicznych	30 000
2020 - 2021	Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach, remonty podłóg, inne wynikające z przeglądów technicznych	30 000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.
2. Gmina stosowała będzie w umowach z najemcami zróżnicowane stawki czynszu, w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszym Programem oraz obowiązujące przepisy, z uwzględnieniem następujących czynników obniżających bądź podwyższających stawkę bazową:
 - a/ położenie budynku: na terenie miasta Wąchock, poza terenem miasta Wąchock;
 - b/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: c.o., gaz przewodowy, instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, łazienka, wc;
 - c/ ogólny stan techniczny budynku i lokalu: dobry, średni, zły.
3. Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu tj. położenie na terenie m. Wąchock, wyposażenie we wszystkie instalacje i urządzenia wymienione w ww. pkt 2b, ogólny stan techniczny dobry, stosowana będzie ustalona bazowa stawka czynszu. Dla każdego czynnika obniżającego lub podwyższającego wartość użytkową lokalu ustala

- się wartość wskaźnika obniżającego lub podwyższającego stawkę bazową czynszu, w wysokości 10%.
4. Obowiązująca stawka czynszu może być podwyższana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
 5. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie:
 - a/ jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz;
 - b/ w razie nie zwrócenia wartości ulepszenia w lokalu, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.
 6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, gmina zobowiązana jest do stosownej obniżki czynszu po uwzględnieniu ww. czynników obniżających.
 7. W przypadku, gdy najemca lokalu nie ma możliwości zawarcia umowy (z przyczyn technicznych) bezpośrednio z dostawcą mediów lub wykonawcą usług związanych z eksploatacją lokalu, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od gminy opłat, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, opłat za odbiór odpadów, wywóz nieczystości płynnych.
 8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Wąchock.
 9. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczane będzie co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 10. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia maksymalnie o 20 % wysokości czynszu najmu lokalu, na wniosek najemcy w przypadku, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu, pod warunkiem, że najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwot określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock.
2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków,

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.
3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach obowiązywania Programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na niewielkie wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokrywane również z innych dochodów budżetu gminy.
3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a/ środki z budżetu państwa
 - b/ fundusze Unii Europejskiej
 - c/ kredyty na remonty
 - d/ inne środki zewnętrzne przeznaczone na wspieranie mieszkalnictwa.
4. Planowane wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wysokość środków z budżetu gminy, niezbędnych na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zł	Inne dochody budżetu gminy zł	Ogółem zł
2017	5 760	2 240	8 000
2018	5 870	3 130	9 000
2019	5 980	10 520	16 500
2020	6 090	10 410	16 500
2021	6 210	10 290	16 500

Rozdział VII

Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.
2. Prognozowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5 - Wysokość wydatków w latach 2017-2021

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
1	Bieżąca eksploatacja	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500
2	Remonty i modernizacje lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	7 000	8 000	15 000	15 000	15 000
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontów czy modernizacji. W związku z powyższym ewentualne prace mogą być prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wąchock.
3. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - a) monitorowanie oraz weryfikację zawartych umów najmu, w związku z przesłankami art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) w związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
 - c) pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne,
 - d) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
 - e) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.