

RADA MIEJSKA w Wąchocku, ul. Wielkowiejska 1	
Dnia	2010 -04- 20
W P Ł Y N Ę Ł O	
L. dz.	podpis <i>D. K.</i>

UCHWAŁA Nr .../.../2010 (projekt)
RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU
z dnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego "Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Wąchock na lata 2010-2014"**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami)

RADA MIEJSKA W WĄCHOCKU
uchwała co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2010-2014, zwany dalej „Programem”, w brzmieniu stanowiącym 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.

I N S P E K T O R

mgr Anna Gębura

RADCA PRAWNY
Ewa Trzczyńska
KL-K-580

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 (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami). 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 X/57/2003 Rady Miejskiej w Wąchocku z dnia 30 czerwca 2003 r., obejmował lata 2003 – 2007. W związku z powyższym podjęcie kolejnej uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

INSPEKTOR


mgr Anna Gębura

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2010 – 2014

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąchock na lata 2010 - 2014 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 6 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) 2 lokale mieszkalne zlokalizowane są w budynkach szkół podstawowych, stanowiących własność Gminy Wąchock, przekazanych w trwały zarząd sprawowany przez szkoły.

Tabela nr 1. Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Wąchock

L.p.	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu	Wyposażenie techniczne lokalu/lokali	Stan techniczny lokalu*
1.	Parszów, ul. Szkolna 28 (budynek szkoły podstawowej)	1	1. 53,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry
2.	Parszów, ul. Szkolna 28a	2	2. 41,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry
3.	Parszów, ul. Szkolna 28b (budynek mieszkalny)		3. 42,90 m ²		dobry
4.	Wielka Wieś 354 (budynek szkoły podstawowej)	1	4. 53,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry
5.	Marcinków 49b	2	5. 32,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod.-kan., c.o., gazowa. Łazienka i wc.	dobry
6.	(budynek mieszkalny)		6. 47,00 m ²		dobry

* zły, dobry, bardzo dobry

2. Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy jest w pełni wykorzystany (5 lokali jest zamieszkałych na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, 1 lokal jest zamieszkały na podstawie umowy najmu zawartej na czas trwania stosunku pracy).
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. Wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie zmniejszeniu, w związku z planowanym przeznaczeniem na cele niemieszkalne lokalu mieszczącego się w budynku Szkoły Podstawowej w m. Wielka Wieś.
5. Pozyskiwanie lokali socjalnych może następować poprzez wydzielanie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców. Wykaz lokali socjalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
6. Planuje się przeznaczenie lokalu mieszczącego się w budynku mieszkalnym w Marcinkowie 49 o pow. użytkowej 32,0 m² oraz lokalu mieszczącego się w budynku mieszkalnym w Parszowie ul. Szkolna 28 o pow. użytkowej 41,0 m² na lokale socjalne.
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.

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 znajdują się w budynkach, których okres użytkowania przekracza 30 lat, 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 2.
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 2 - Plan remontów

Rok	Wykaz planowanych do realizacji robót	Koszty zł
2010 - 2011	1. Remont instalacji wod.-kan. w budynku mieszkalnym Parszów, ul. Szkolna 28	15 000
	2. Remont dachu budynku mieszkalnego Marcinków 49 b	20 000
	3. Remont elewacji budynku mieszkalnego Marcinków 49 b	30 000
2012	1. Odwodnienie i remont podłóg w budynku mieszkalnym Parszów, ul. Szkolna 28	15 000
2013	1. Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach	15 000
2014	1. Remont instalacji wewnętrznych w lokalach	15 000

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 2010-2014, 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 ustala Burmistrz, wydając w tej sprawie zarządzenie 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: zły, dobry, bardzo dobry.
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 określone 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 komunalnych, wywóz nieczystości płynnych.
 8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.
 9. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
 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 uprawnienia do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami). 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

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 komercyjne
 - d/ inne źródła finansowania
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 3.

Tabela nr 3 - Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zł	Inne dochody budżetu Gminy zł	Ogółem zł
2010	5 300	30 700	36 000
2011	5 600	25 400	31 000
2012	5 740	10 760	16 500
2013	5 883	15 617	16 500
2014	6 030	15 470	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 w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - Wysokość wydatków w latach 2010-2014

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	2010	2011	2012	2013	2014
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	35 000	30 000	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.
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:
 - 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.
 - W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należytych stanie technicznym.
 - Pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne.
 - Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
 - Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.