



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 7 października 2016 r.

Poz. 3050

UCHWAŁA NR XXXI/207/2016 RADY GMINY PIEKOSZÓW

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446) 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.2014.150), Rada Gminy Piekoszów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piekoszów na lata 2016-2020, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piekoszów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Władysław Grosicki

Załącznik
do uchwały Nr XXXI/207/2016
Rady Gminy Piekoszów
z dnia 29 września 2016r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2016-2020

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piekoszów na lata 2016-2020 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym gmina Piekoszów podejmuje czynności zmierzające do:

1. zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych;
2. sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
3. zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem;
4. kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

I. Przepisy ogólne

1. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycję - rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobów mieszkaniowych Gminy Piekoszów.

2. Program obejmuje lata 2016-2020 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Piekoszów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piekoszów według stanu na dzień 30 grudnia 2015 roku.

Program zakresem swym obejmuje:

a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2016-2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
 c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020;
 d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy;
 f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 g) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
 h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali

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

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014r., poz.150), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy Piekoszów objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz wielorodzinne lokale mieszkalne.
4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:
 - przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów przedsiębiorstw państwowych oraz Skarbu Państwa,
 - przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
 - wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
 - nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
 - nabywanie odpłatne.

Zasób mieszkaniowy gminy Piekoszów wg stanu na 31 marca 2016 r. stanowi 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 640,08 m², usytuowanych w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wielkość zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 30.12.2015r.

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu	Wyposażenie techniczne lokalu	Stan techniczny lokalu
1	ZAJĄCZKÓW	3	201,07	wodociąg	zły
2	ZAJĄCZKÓW	1	25,6	-	dobry
3	JAWORZNIA	2	52	wodociąg	zły
4	ŁOSIEŃ	1	38,6	wod. c.o.	dobry
5	MICIGÓZD	2	82	wod. c.o.	dobry
6	PIEKOSZÓW PKP	1	143,38	wod.	dobry
7	RYKOSZYN	1	25,6	-	dobry
8	BŁAWATKÓW obręb Skałka	2	71,83	-	zły

2. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasadniczym problemem jest jednak niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych czy osobom opuszczającym zakład karny. Należy również podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych, od wierzycieli z różnych zasobów, są:

- zaległości w opłatach czynszowych,
- wypowiedzenia przez właścicieli prywatnych lokali umów najmu,
- zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego,
- rażące lub uporczywe naruszanie zasad porządku domowego,
- przemoc w rodzinie.

Podkreślenia wymaga fakt, iż największy odsetek stanowią jednak eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych, pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom mieszkań pozostającym w niedostatku poprzez rozkładanie zaległości na raty, umarzanie części bądź całości zaległości i wypłacanie dodatków mieszkaniowych.

W związku z nowelizacją Kodeksu postępowania cywilnego, od 5 lutego 2005 roku eksmisja nie może być wykonywana na tzw. "bruk", ponieważ stosownie do brzmienia art. 1046, eksmisja dłużnika na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego, wykonywana jest do pomieszczenia tymczasowego, w przypadku jeżeli eksmitowany nie opróżni dobrowolnie zajmowanego lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję. Mając na uwadze deficyt lokali socjalnych, Gmina podejmuje różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.

Ponadto należy zaznaczyć, iż Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu: wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

Gmina ustala następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy Piekoszków:

a) dokonywać remonty starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobów w dobrym stanie technicznym.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji i konieczność dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane przeprowadza co najmniej raz w roku okresowe kontrole polegające m.in. na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, które gwarantują:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację odgromową;
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - c) elewację budynku bez ubytków;
 - d) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - f) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków;
 - g) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne źródła ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawną instalację elektryczną;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2020.

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

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez pomoc w formie dodatków mieszkaniowych;
 - 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
 - 3) z systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlania mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe;
 - 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
2. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.
3. W mieszkaniowym zasobie gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu.
4. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustalana jest na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
5. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Każdorazowo jej wysokości będzie ustalał Wójt Gminy, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
6. Wójt Gminy określa również wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Piekoszów.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz obsługę mieszkańców sprawuje właściwa komórka Urzędu Gminy.

3. Za sprawy związane z przygotowaniem dokumentacji do wystawienia skierowania do podpisania umowy najmu na lokal mieszkalny, socjalny i pomieszczenie tymczasowe odpowiada Komisja Mieszkaniowa.

4. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne i socjalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

5. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym mieszkaniowym zasobie gminy polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 2 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Wójta Gminy pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

6. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 2 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należy m.in.:

1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;

2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;

3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;

4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych z osobami wskazanymi przez Komisję Mieszkaniową;

5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);

6) realizacja uchwał Rady Gminy w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych;

7) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Wójta Gminy;

8) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;

9) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy dla budynków gminnych. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo - sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych.

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.

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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 użytkowania.

W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów.

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje budynków lub pomieszczeń stanowiących własność Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.