



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 marca 2017 r.

Poz. 876

UCHWAŁA NR XXVII/179/2017 RADY MIEJSKIEJ W WĄCHOCKU

z dnia 24 lutego 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wąchocku

mgr Adrian Malinowski

**Załącznik do Uchwały Nr XXVII/179/2017
Rady Miejskiej w Wąchocku
z dnia 24 lutego 2017 r.**

**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 składowa 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 nie pogorszonym.
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 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, 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 uprawnienia 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 modernizację 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 należytych 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.