



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 20 sierpnia 2015 r.

Poz. 4932

UCHWAŁA NR IX/79/15 RADY GMINY KOŚCIELISKO

z dnia 12 sierpnia 2015 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 7 i 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 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Kościelisko uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXII/242/05 Rady Gminy Kościelisko z dnia 1 lutego 2005 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, zmieniona uchwałą Nr XXXIII/248/06 Rady Gminy Kościelisko z dnia 30 stycznia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały dot. zasad polityki czynszowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościelisko.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Roman Krupa

Załącznik
do Uchwały Nr IX/79/15
Rady Gminy Kościelisko
z dnia 12 sierpnia 2015 roku

Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015-2020

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015-2020 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ((t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015 – 2020. W przypadku zaistnienia ważnych okoliczności niniejszy Program podlegał będzie aktualizacji.
2. Program swoim zakresem obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kościelisko

§ 2

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy Zasób Gminy Kościelisko tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Gmina Kościelisko nie dysponuje lokalami socjalnymi. Według stanu na 30.07.2015 r. mieszkaniowy zasób gminy tworzy 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni – **463,00 m²**, mieszczących się w czterech budynkach z czego 11 lokali zajmują nauczyciele Zespołów Szkół Gminnych w Gminie Kościelisko, wszystkie 12 lokali wynajętych jest na czas nieokreślony.

ZESTAWIENIE LOKALE MIESZKALNE					
DOM NAUCZYCIELA KOŚCIELISKO					
L.dz	miejsowość	powierzchnia	Rodzaj czynszu	lokalizacja	Stan techniczny
1	Kościelisko	32,5 m²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dom Nauczyciela, ul. Nędzy Kubińca 183a	Dobry – inst. elektr., CO, wod.

					Kan. łazienka
2	Kościelisko	48 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dom Nauczyciela, ul. Nędzy Kubińca 183a	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
3	Kościelisko	52,60 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dom Nauczyciela, ul. Nędzy Kubińca 183a	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
4	Kościelisko	47 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dom Nauczyciela, ul. Nędzy Kubińca 183a	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
Łączna powierzchnia – 180,10 m²					
OŚRODEK ZDROWIA – KOŚCIELISKO					
5	Kościelisko	47,95 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Ośrodek Zdrowia, ul. Nędzy Kubińca 140	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
Łączna powierzchnia – 47,95 m²					
ZESPÓŁ SZKÓŁ W WITOWIE					
6	Witów	33,25 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Witów 119	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
7	Witów	15 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Witów 119	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
8	Witów	28 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Witów 119	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
9	Witów	54,40 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Witów 119	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
Łączna powierzchnia – 130,65 m²					
ZESPÓŁ SZKÓŁ W DZIANISZU					
10	Dzianisz	20 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dzianisz 201	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
11	Dzianisz	42,00 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dzianisz 201	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
12	Dzianisz	42,30 m ²	Lokal mieszkalny+ ogrzewanie	Dzianisz 201	Dobry – inst. elektr., CO, wod. Kan. łazienka
Łączna powierzchnia - 104,30 m²					

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

Gmina Kościelisko planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Nieruchomości stanowiące lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają gruntownych remontów. Mogą być dokonywane remonty bieżące.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3

W każdym roku budżetowym w zależności od potrzeb finansowych gminy zabezpiecza się środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. W okresie objętym niniejszym Programem właściwe planowanie pozwoli na realizację bieżących napraw przeprowadzenie remontów mieszkań wchodzących do zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach kilkudziesięcioletnich, których wiek wynosi ponad 50 lat.
2. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym, jednakże ze względu na wiek budynków, stan techniczny budynków i znajdujących się w nich lokali, stopień zużycia i sposób eksploatacji oraz użytkowania tych lokali wskazuje się na potrzeby bieżących remontów i modernizacji.
3. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych napraw i remontów, a w szczególności: wymiany stolarki okiennej, drzwiowej.
4. Określenie wykonania niezbędnych prac następować będzie po corocznie dokonywanych przeglądach technicznych budynków, które będą przeprowadzane do końca marca danego roku. Przegląd techniczny winien zakończyć się spisaniem protokołu z określeniem zaleceń niezbędnych napraw w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy. Po dokonanych przeglądach technicznych w celu eliminowania zagrożeń bezpieczeństwa użytkowania lokali i mienia w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznej oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

§ 4

1. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy
2. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym w latach 2015 – 2020 tj. w latach obowiązywania niniejszego planu.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Ilekroć w Programie jest mowa o:
- ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

- powierzchni użytkowej lokalu, należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarki, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
- nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, wózkowni, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- A) za lokale mieszkalne,
- B) za lokale socjalne.

3. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego zostanie określona zarządzeniem Wójta.

W kolejnych latach obowiązywania niniejszego Programu Wójt Gminy może podwyższyć w drodze zarządzenia (nie częściej jednak niż raz w roku poczynając od dnia 1 stycznia) dokonując waloryzacji stawki czynszu proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych w niniejszym programie czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenie.

5. Czynsz obejmuje następujące koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

6. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu wymienione w tabeli poniżej:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu + %	Czynniki obniżające stawkę czynszu - %
1.	<ul style="list-style-type: none"> - w lokalu posiadającym centralne ogrzewanie o 10%, - w lokalu posiadającym łazienkę o 10%, - w lokalu posiadającym w.c. o 10%, - w lokalu posiadającym zarówno łazienkę i w.c. o 20%, 	<ul style="list-style-type: none"> - w przypadku położenia lokalu poniżej poziomu głównego wejścia do budynku lub gdy lokal położony jest na poddaszu - 10%, - w przypadku, gdy najemca korzysta wspólnie z innym najemcą z kuchni lub przedpokoju o 15%, - gdy w lokalu znajduje się kuchnia pozbawiona naturalnego oświetlenia o 5%, - budynek przeznaczony jest do rozbiórki o 50%, - wysokość lokalu poniżej 2 m o 10%,
2.	<ul style="list-style-type: none"> Docieplenie budynku i instalacja solarna - budynek wyposażony jest w instalacje solarne do ogrzewania wody - 10% 	<ul style="list-style-type: none"> - zły stan techniczny, zagrzybienie wynikające z przedostawania się wilgoci z zewnątrz (z gruntu lub z nieszczelnych pokryć - nie dotyczy piwnic) - 5%

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
9. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu wymienionymi w tabeli w pkt 7 niniejszego rozdziału.
10. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.
 11. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.
12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę płatności.
13. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty powstałego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.
14. W przypadku najemców o niskich dochodach, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu najniższej emerytury można zastosować obniżki czynszu o:
 - 1) 50 % przy dochodach na osobę nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 75 % przy dochodach na osobę nie przekraczających najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
15. Obniżki czynszu, o którym mowa w ust. 14 mogą być udzielane najemcom na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu przez kolejny okres, właściciel zasobu może stosować obniżkę czynszu przez kolejny okres.
16. Obniżek czynszu w przypadku najemców o niskich dochodach stosuje się na ich umotywowany wniosek.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i mieszkaniami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6

1. W budynku, w którym wszystkie lokale stanowią własność Gminy Kościelisko nie wyodrębnia się własności poszczególnych lokali.
2. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy zarządza Wójt Gminy Kościelisko.
3. Dopuszcza się możliwość powierzenia czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy specjalnie do tego powołanemu zakładowi lub jednostce budżetowej.
4. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy Kościelisko są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz z budżetu Gminy wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków.
3. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej.
4. W latach 2015 – 2020 przewiduje się planowanie wydatków związanych z rozbudową zasobów mieszkaniowych, polegających na adaptacji pomieszczeń zbędnych dla gminnych jednostek organizacyjnych.
5. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym koszty remontów i niezbędnych napraw finansowane będą z bieżących wpłat czynszowych oraz z budżetu Gminy.

Rozdział VIII.

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

§ 8

1. Gmina przewiduje w sytuacji zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.
2. Gmina nie przewiduje zabezpieczenia środków finansowych na budowę nowych budynków mieszkalnych.
3. Gmina przewiduje adaptację pomieszczeń w budynkach będących jej własnością na potrzeby mieszkaniowe, a tym samym planuje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy. Adaptacje będą dotyczyć budynków, które ze względu na planowaną modernizację Urzędu Gminy staną się zbędne dla potrzeb jednostek organizacyjnych Gminy.
4. Gmina planuje przeprowadzać okresowe kontrole właściwego gospodarowania powierzonym mieniem oraz kontrole stanu technicznego instalacji technicznych.
5. Gmina planuje podjęcie działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych wpłat czynszu poprzez niezwłoczne wdrożenie procesu windykacji w sytuacji powstałych zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 9

W sytuacji powstania istotnych zmian w zakresie Mieszkaniowego Zasobu Gminy - Wójt Gminy Kościelisko przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kościelisko na lata 2015-2020.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Roman Krupa