



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 28 września 2016 r.

Poz. 5459

UCHWAŁA NR XII/133/2016 RADY GMINY LIMANOWA

z dnia 14 września 2016 roku

w sprawie przyjęcia do realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Limanowa na lata 2016 - 2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 4 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 i z 2016 r. poz. 8) – **Rada Gminy Limanowa uchwala co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Limanowa na lata 2016 - 2020, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Limanowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy Limanowa

Stanisław Młyński

Załącznik do Uchwały Nr XII/133/2016

Rady Gminy Limanowa

z dnia 14 września 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIMANOWA NA LATA 2016 – 2020

1. Wstęp.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu kolejnych lat.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W celu realizacji tego zadania gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, jak również wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga prawidłowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu,
- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- bieżącym administrowaniu zasobem,
- utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Limanowa na lata 2016 - 2020” zwany dalej Programem, zawiera opis ilościowy i jakościowy stanu obecnego zasobu, potrzeby remontowe i inwestycyjne oraz prognozy działań w latach 2016 - 2020, nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Opracowanie Programu ma na celu określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będącego w dyspozycji Gminy Limanowa, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenie zasad polityki czynszowej, a także wskazanie działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Limanowa.

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Limanowa tworzą mieszkania położone:

- w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Limanowa,
- w budynku z wyodrębnioną własnością jednego lokalu.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa wchodzi 30 lokali o łącznej powierzchni mieszkalnej 1.225,10 m², znajdujących się w 10 budynkach, tj.:

- a) Zespół Szkół w Pisarzowej 346 (2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni mieszkalnej 79,0 m²),
- b) Budynek wielofunkcyjny Stare Rybie 11 (3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni mieszkalnej 96,84 m²),
- c) Budynek Pisarzowa 204 (1 lokal o powierzchni mieszkalnej 24,50 m²),
- d) Budynek wielofunkcyjny Rupniów 228 (1 lokal o powierzchni mieszkalnej 50 m²),
- e) Budynek socjalny Koszary 202 (1 lokal o powierzchni mieszkalnej 47,36 m²),
- f) Budynek komunalny - blok romski Koszary 19 (6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej 240,0 m²),
- g) Dom Nauczyciela Męcina 544 (9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej 383,0 m²),
- h) Budynek wielofunkcyjny Męcina 536 (3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni mieszkalnej 159,5 m²),
- i) Budynek Stara Wieś 760 (1 lokal o powierzchni mieszkalnej 73,50 m²),
- j) Część budynku Kłodne 235 A (1 lokal o powierzchni mieszkalnej 71,40 m²).

3. Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Limanowa.

Standard mieszkań jest dobry, jednak Gmina Limanowa sukcesywnie dokłada starań, aby poprawić warunki lokalowe mieszkańców. Trzy lokale mieszkalne tworzące zasób mieszkaniowy Gminy Limanowa nie posiadają własnej łazienki, a ubikacje są wspólne.

W budynku położonym w Koszarach 19 w 2009 roku wykonano prace polegające na:

- wymianie części stolarki okiennej,
- wykonaniu ocieplenia styropianem wszystkich ścian zewnętrznych budynku wraz z wytynkowaniem tynkiem akrylowym.

W 2013 roku wykonano rozbudowę węzłów sanitarnych, polegającą na wybudowaniu 6 łazienek, co zdecydowanie poprawiło stan techniczny i estetyczny komunalnego budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Koszarach 19.

Na opisane powyżej prace, Gmina Limanowa wydatkowała kwotę 137.528,00 zł.

Lokal mieszkalny w Pisarzowej 204 mieści się w budynku, który w pozostałej części nie jest wykorzystywany. Jego standard nie jest wysoki, brak centralnego ogrzewania, stara stolarka okienna i drzwiowa.

Wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w Starym Rybiu 11 nie posiadają ogrzewania CO, występuje trudność z zaopatrzeniem w wodę, brak kanalizacji, w jednym lokalu mieszkalnym brak łazienki. Stan techniczny mieszkania jest zadowalający.

Dziewięć lokali w budynku Dom Nauczyciela Męcina 544 posiada instalację CO, własny piec gazowy, woda z wodociągu wiejskiego udostępniona przez Spółkę Wodno – Ściekową w Męcinie, budynek podłączony do zbiorczej sieci kanalizacyjnej administrowanej przez Gminę Limanowa.

Budynek wielofunkcyjny Męcina 536 posiada instalację CO, własny piec gazowy, woda z wodociągu wiejskiego udostępniona przez Spółkę Wodno - Ściekową w Męcinie, budynek podłączony do zbiorczej sieci kanalizacyjnej administrowanej przez Gminę Limanowa.

4. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Limanowa.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu Gminy Limanowa wynajmowane są lokatorom na podstawie umów najmu. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa, za wyjątkiem lokali socjalnych, zawierane są na czas nieoznaczony. Umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawierane na czas nie dłuższy niż 3 lata. Umowy takie można przedłużyć na

następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i nie zalega z opłatami za używanie lokalu oraz nie zakłóca porządku domowego.

Aktualnie w zasobie Gminy Limanowa wydzielone są 2 mieszkania jako lokale socjalne. Dwa pomieszczenia mieszkalne stanowią lokal rezerwowy, umożliwiający czasowe zakwaterowanie mieszkańców Gminy Limanowa, których dotknęło zdarzenie losowe pozbawiające ich „dachu nad głową”.

W związku z przyznaniem Gminie Limanowa dotacji na realizację zadań w 2016 roku w ramach „Programu integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2014 – 2020” zostanie zakupiony lokal mieszkalny dla pięcioosobowej rodziny romskiej zamieszkującej obecnie w budynku komunalnym – blok romski Koszary 19.

5. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa w latach 2016 - 2020.

Z uwagi na obligatoryjne obowiązki gminy wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) należy dążyć w okresie objętym programem do zwiększenia ilości lokali socjalnych.

Ze względu na powyższe w latach 2016 - 2020 Gmina Limanowa planuje:

- zasilenie budynku wielofunkcyjnego w Starym Rybiu 11 w instalację wodociągową,
- remont kapitalny całego budynku wielofunkcyjnego Stare Rybie 11 z przebudową i powiększeniem powierzchni użytkowej obecnego lokalu socjalnego znajdującego się na parterze budynku,
- podłączenie do projektowanej obecnie sieci kanalizacyjnej budynków mieszkalnych Koszary 19 oraz Koszary 202.

6. Standardy, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Limanowa.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez zarządcę zasobów, nie są wystarczające do określenia niezbędnego standardu lokali i budynków mieszkalnych, ponieważ ocenie podlegają tylko niektóre elementy budynków. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów, które można będzie osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynków:

- sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
- elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne - badania kontrolne co 1 rok,
- sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 1 rok,
- elewacja bez ubytków tynku i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat,
- malowanie klatki schodowej i korytarzy wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu,
- sprawne zamki w wejściach głównych,
- sprawna instalacja CO,
- sprawna instalacja wodno - kanalizacyjna.

7. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa w latach 2016 - 2020.

Wykonanie niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków będzie realizowane w pierwszej kolejności tam, gdzie wymaga tego bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców. Drobne naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii będą wykonywane na bieżąco. Co roku ustalany będzie zakres prac remontowych. Mając na uwadze

bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych, właściciel nieruchomości - Gmina Limanowa, kieruje się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów i nakazów instytucji zewnętrznych, wykonując w pierwszej kolejności prace mające na celu zapewnienie bezpiecznych warunków zamieszkania, a następnie niezbędne inne remonty.

Zakres remontów będzie określany co roku w budżecie gminy z uwzględnieniem ww. priorytetów i możliwości finansowych gminy. Głównym celem polityki remontowej będzie maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych.

Oprócz inwestycji, o których mowa w pkt. 5, poniżej przedstawiono wykaz planowanych, niezbędnych do wykonania prac w zasobie mieszkaniowym Gminy Limanowa:

- a) wykonanie przyłącza do wodociągu budynku wielofunkcyjnego Stare Rybie 11,
- b) malowanie dachu oraz naprawy dekarские w budynku Dom Nauczyciela Męcina 544,
- c) malowanie dachu oraz obróbki blacharskie przy dachu budynku Stara Wieś 760.

Szacunkową, minimalną wysokość wydatków na remont zasobu mieszkaniowego Gminy Limanowa w latach 2016 - 2020 przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

Rok	Nakłady na remont i modernizację budynków (w zł brutto)	Nakłady na remont lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (w zł brutto)	Łącznie nakłady (w zł brutto)
2016	-		-
2017	58 000		58 000
2018	41 000	150 000	191 000
2019		270 000	270 000
2020	-		-

8. Analiza kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy Limanowa.

Wydatki ponoszone przez Gminę Limanowa, związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, obejmują szereg pozycji kosztowych, m. in.:

- koszty związane z remontami i modernizacją budynków i lokali,
- koszty drobnych remontów bieżących i napraw,
- koszty obowiązkowych przeglądów obiektów,
- koszty utrzymania czystości,
- koszty utrzymania terenów zielonych przy budynkach,
- koszty administrowania zasobem mieszkaniowym.

Wykonano szczegółową analizę kosztu utrzymania budynku wielofunkcyjnego Męcina 536. Omawiany budynek posiada centralne ogrzewanie zasilane ze wspólnej kotłowni.

Budynek wielofunkcyjny Męcina 536 to obiekt mieszkalno - usługowy. Część jego powierzchni wykorzystywana jest na gabinety lekarskie, gabinet stomatologiczny oraz aptekę.

Miesięczny koszt utrzymania analizowanego, mieszkaniowego zasobu w przeliczeniu na 1m² powierzchni wynosi 5,12 zł. Podana cena nie obejmuje kosztów administrowania budynkami i lokalami mieszkalnymi (część kosztu wynagrodzeń pracowników Urzędu Gminy Limanowa zajmujących się obsługą zasobu mieszkaniowego).

Analogiczna analiza dokonana na bazie roku 2015 wykazała koszt jednostkowy utrzymania mieszkaniowego zasobu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni na poziomie 6,05 zł miesięcznie.

Świadczy to o kształtowaniu się kosztów w dłuższym okresie na zbliżonym poziomie. Stan taki można było osiągnąć przez poniesienie dużych nakładów na inwestycje w zasób mieszkaniowy Gminy Limanowa, które miały miejsce w roku 2009 i 2013. Podniosły one w znacznym stopniu jego standard i pozwoliły na ograniczenie wydatków w zakresie związanym z substancją budynków do bieżących napraw i konserwacji.

Oprócz zasobu objętego przedstawioną powyżej kalkulacją kosztową, Gmina Limanowa posiada jeszcze 2 mieszkania znajdujące się w obiektach szkolnych, gdzie dokonanie pełnej analizy

kosztów remontowo - eksploatacyjnych jest utrudnione ze względu na liczne powiązania z funkcjonowaniem placówek oświatowych.

Przewiduje się, że wydatki związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków mieszkalnych będą wzrastać na poziomie inflacji.

Poniższa tabela przedstawia prognozę kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Limanowa w latach 2016 - 2020 (bez uwzględnienia nakładów inwestycyjnych):

Rok	Prognozowany koszt bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego (bez nakładów inwestycyjnych) /zł brutto/	Założony poziom inflacji /%/
2016	75 491,24	0
2017	75 491,24	1,5
2018	76 623,61	1,5
2019	77 772,96	2,0
2020	79 328,42	2,0

9. Zasady polityki czynszowej.

Podstawą prawną dla ustalania stawek czynszu jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz.150 ze zm.)

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy, zasady polityki czynszowej uchwała Rada Gminy. Obowiązują ją przy tym reguły określone w przepisach ustawy. W świetle art. 8a ust 1 podwyżka czynszu odbywa się poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba, że strony w umowie ustaliły termin dłuższy (art. 8a ust 2). Ustawa przyznaje właścicielom lokali uprawnienie dokonywania swobodnych podwyżek czynszu jedynie w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu (art. 8a ust 4).

Definicja wartości odtworzeniowej zawarta została w art. 9 ust. 8 – zgodnie z nim, stanowi ją iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę (art. 2 ust. 1 pkt 12).

Aktualnie obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa wynosi 3.757,00 zł (Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres 6 miesięcy, od dnia 1 kwietnia 2016 roku).

$$(3.757,00 \times 3\%) / 12 = 9,40 \text{ zł/m}^2 / \text{m-c}$$

Swobodne ustalanie czynszu w odniesieniu do województwa małopolskiego może odbywać się do wartości 9,40 zł/m² w skali miesiąca.

Obecnie miesięczne stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa wynoszą:

- a) za najem komunalnego lokalu mieszkalnego – 3,91 zł
- b) za najem lokalu socjalnego – 1,44 zł

Powyższe kwoty obowiązują od dnia 02.04.2003 r. na podstawie Zarządzenia nr 15/2003 Wójta Gminy Limanowa z dnia 02.04.2003 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa.

Podwyższanie stawki opłaty czynszowej wynika z wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacji budynków ponoszonych przez Gminę Limanowa i konieczności ich pokrycia – docelowo w całości przychodami z czynszów najmu. Obecne wpływy z opłat czynszowych nie pokrywają ponoszonych kosztów utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych, jednak nastąpiło duże zbliżenie do poziomu generowanych przez Gminę Limanowa nakładów finansowych. Gmina Limanowa dąży do ustalenia takiej wysokości stawki czynszowej, która zapewni samofinansowanie się budynków mieszkalnych.

Lokatorzy zasobu komunalnego Gminy Limanowa to w znacznej większości emeryci, renciści i mniejszość etniczna oraz osoby korzystające z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Limanowej. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe najemców mieszkalnych lokali komunalnych w Gminie Limanowa, proces dochodzenia do żądanego pułapu stawki czynszu musi zostać rozłożony na dłuższy okres czasu.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku Wójt Gminy Limanowa, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie.

Zamieszczona poniżej tabela określa prognozowane zmiany stawki czynszu za 1 m² w Gminie Limanowa w poszczególnych latach okresu od 2016 do 2020 roku.

Rok	Przewidywana stawka czynszu najmu dla lokali komunalnych mieszkalnych (zł/m ²)	Przewidywana stawka czynszu najmu za lokale socjalne (zł/m ²)	wzrost (%)
2016	3,91	1,44	0
2017	4,5	2,25	15% / 56%
2018	5,0	2,50	11% / 10%
2019	5,5	2,75	10%
2020	5,5	2,75	0

Zastosowanie przedstawionych powyżej stawek pozwoli doprowadzić, w ostatnim roku objętym niniejszym programem, do wprowadzenia opłat czynszowych na poziomie odzwierciedlającym rzeczywiste nakłady ponoszone na utrzymanie budynków mieszkalnych. Polityka czynszowa Gminy Limanowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i inwestycje.

Chociaż opisane wcześniej regulacje prawne umożliwiają ustalenie stawki czynszowej na znacznie wyższym poziomie, to z uwagi na przedstawione powyżej uwarunkowania społeczne (sytuacja finansowa najemców), Gmina Limanowa nie dąży do uzyskiwania zysków, a jedynie do ustalenia takiej wysokości stawek czynszowych, które zapewnią samofinansowanie się budynków mieszkalnych, bez pokrycia kosztów zarządu i administracji.

Wprowadzenie natychmiastowo zbyt wysokich stawek czynszu mogłoby doprowadzić do zbyt dużych obciążeń budżetu gospodarstw domowych najemców i powstania zjawiska narastania trudnych, a w wielu przypadkach niemożliwych do wyegzekwowania długów z tytułu czynszu najmu wobec Gminy Limanowa.

Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych:

- a) Nie wprowadza się zróżnicowania stawek dla poszczególnych lokali ponieważ:
 - wszystkie lokale położone są w centralnych częściach sołectw, więc nie różnicuje się stawek z uwagi na lokalizację budynków,

- pierwotny standard mieszkań nie pozwala na zróżnicowanie, ponieważ wszelkie istniejące modernizacje niektórych lokali zostały wykonane przez najemców i nie należy na nich nakładać wyższych stawek wynikających z wyższego standardu mieszkań niż pozostałe, ogólny stan techniczny budynków jest bardzo podobny, więc nie znajduje uzasadnienia zróżnicowanie z uwagi na ten czynnik.
- b) Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki czynszu obowiązującego dla najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.
- c) Zmiana wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić częściej niż raz w roku.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się obniżenia stawek czynszu.

10. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne, będące składnikiem gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być zbywane aktualnym ich najemcom.

Należy dążyć do sprzedaży całych nieruchomości. Rozproszona prywatyzacja jest sprzeczna z interesem wspólnoty samorządowej. Nie należy zbywać pojedynczych lokali w nieruchomościach gminnych, ponieważ już po zbyciu pierwszego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa i gmina traci prawo do samodzielnego decydowania o zarządzaniu nieruchomością, a przy wykonywaniu prac remontowych czy modernizacyjnych musi uzyskiwać akceptację wszystkich członków wspólnoty. Równocześnie obserwuje się znikomą chęć najemców do wykupu lokali mieszkalnych z powodu przyszłych nakładów finansowych, w których będą musieli partycypować. Z punktu widzenia interesu Gminy Limanowa pojedyncze wnioski o wykup, nie zapewniające sprzedaży całych budynków mieszkalnych, winny być rozpatrywane negatywnie.

11. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach.

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa sprawuje przy użyciu swoich służb Wójt Gminy Limanowa, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Obsługa mieszkaniowego zasobu Gminy Limanowa (administrowanie i zarządzanie) realizowana jest w dwóch wydziałach tj.:

- Wydziale Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Komunikacji,
- Wydziale Finansowym

Do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Komunikacji w szczególności należy:

- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego wraz z ich najemcami,
- sporządzanie umów najmu lokali mieszkalnych i aneksów do nich w przypadku zaistnienia zmian w zakresie objętym umową,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne),
- opis merytoryczny dokumentów księgowych potwierdzających wydatki poniesione na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Do zadań Wydziału Finansowego w szczególności należy:

- pobieranie i rozliczanie należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne) oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- prowadzenie ewidencji księgowej odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymanych i należnych dochodów związanych z zasobem mieszkaniowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- ewidencja w urządzeniach księgowych zdarzeń gospodarczych związanych z wydatkami poczynionymi w zasób mieszkaniowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Limanowa.

12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Limanowa są:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- b) środki z budżetu gminy.

Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne:

Rok	Przewidywane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (zł)
2016	45 412,20
2017	69 596,28
2018	73 045,20
2019	80 349,72
2020	80 349,72

Przewidywane wpływy z czynszów oszacowano przy założeniu dokonania planowanych podwyżek w wysokości prognozy określonej w pkt 9.

W okresie objętym niniejszym programem głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w istniejącym zasobie będą dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Limanowa. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Budowa nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych będzie finansowana z budżetu gminy oraz środków zewnętrznych.

13. Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Limanowa.

Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- a) powiększać zasób lokali socjalnych
- b) stworzyć program zamiany mieszkań w zasobie komunalnym w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- c) wykorzystywać możliwość spłaty zadłużenia czynszowego przez najemców i osoby bez tytułu prawnego do lokalu w formie świadczenia rzeczowego,
- d) powiększać zasób lokali mieszkalnych poprzez adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność gminy,

- e) nadal stosować wypracowane, jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych przy zachowaniu ścisłej kontroli procedur,
- f) egzekwować skutecznie należności czynszowe, zawierać porozumienia dotyczące spłaty zadłużenia, wpisywać dłużników do Krajowego Rejestru Długów, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań wobec gminy,
- g) wykorzystywać środki zewnętrzne do zakupu, remontu i modernizacji budynków mieszkalnych,
- h) lokale mieszkalne znajdujące się w obiektach oświatowych planuje się przekazywać na cele oświatowe.

14. Uwagi końcowe.

Z uwagi na konieczność realizacji przez gminę obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych do takich lokali z mocy sądowych wyroków orzekających eksmisję oraz zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dla eksmitowanych lokatorów, w celu sprostania obowiązkowi ustawowemu, koniecznym będzie w okresie objętym niniejszym programem zwiększenie zasobu tego rodzaju poprzez:

- adaptację istniejących poddaszy na cele mieszkaniowe,
- adaptację posiadanych obiektów na cele mieszkalne,
- budowę nowych lub zakup z zewnętrznych programów obiektów mieszkalnych.

Równocześnie w ostatnim okresie liczba wniosków o przyznanie lokalu socjalnego, wpływających do Gminy Limanowa znacznie zmalała.

Zapewnienie mieszkańcom gminy lokali socjalnych będzie w okresie objętym programem dużym problemem, z którym gmina będzie się borykać. Skala zapotrzebowania jest trudna do precyzyjnego oszacowania, ponieważ wyroki sądów zasądzające prawo do lokali socjalnych i wezwania komorników przeprowadzających eksmisję do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych mogą napływać w każdej chwili.

Przewodniczący Rady Gminy Limanowa

Stanisław Młyński