



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 21 stycznia 2016 r.

Poz. 442

UCHWAŁA NR XIII/89/2015 RADY GMINY KARCZMISKA

z dnia 3 grudnia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karczmiska na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2015r., poz. 1515) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 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.) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karczmiska na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Bojarski

**Załącznik
do uchwały Nr XIII/ 89/2015
Rady Gminy Karczmiska
z dnia 3 grudnia 2015 r.**

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KARCZMISKA
NA LATA 2016-2020**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczmiska na lata 2016 - 2020 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych.

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu, począwszy od najbardziej istotnych dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) zapewnienie lokali osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 2) zapewnienie lokali osobom eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego;
- 3) zapewnienie osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych;
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2.

Zadania określone w §1 ust. 2 Programu Gmina wykonywać będzie wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy.

**Rozdział 2.
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 30 listopada 2015 r. stanowi 5 lokali mieszkalnych w wolnostojących budynkach stanowiących własność Gminy o łącznej pow. użytkowej 194,5 m².

2. Według stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina nie dysponuje pomieszczeniami tymczasowymi oraz lokalami socjalnymi.

§ 4.

1. Okres eksploatacji zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 30 listopada 2015 r. przedstawiał się następująco:

- 1) budynek przy ul. Szkolnej 3 – 40 lat,
- 2) budynek przy ul. Plebanka 1 - 55 lat,
- 3) budynek przy ul. Starowiejskiej 203 - 75 lat.

2. Stan techniczny zasobu według stanu na dzień 30 listopada 2015 r.;

- 1) 51,46% brak instalacji c.w.;
- 3) 51,46% brak instalacji c.o.;
- 4) 51,46% brak kanalizacji;
- 5) 49,04 % lokale posiadające standardowe wyposażenie techniczne.

§ 5.

1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Stan zasobu mieszkaniowego	5	4	4	4	4

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynku zagrożonego lub wyłączzonego z użytkowania.

§ 6.

Przyjmuje się, że realizacja zadań, w postaci zapewnienia lokali osobom pozbawionym mieszkań wskutek zdarzeń losowych i eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, będą służyć lokale w funkcjonujących budynkach stanowiących własność Gminy.

§ 7

W celu umożliwienia realizacji założeń Programu należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali i pomieszczeń tymczasowych poprzez przeznaczenie istniejącego zasobu mieszkalnego na cele socjalne.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 8.

Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 9.

1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczania konstrukcji budynków i instalacji technicznych. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,

- c) elewację budynku bez ubytków,
 - d) sprawną instalację elektryczną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- 2) w zakresie standardu lokali:
- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne ,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

§ 10.

Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie remontów lokali w budynkach szkolnych .

§ 11.

Planowane nakłady finansowe na remonty budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Ogółem	1000	1250	1500	1650	1900

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 12.

W kolejnych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, natomiast możliwa będzie sprzedaż wolnostojących budynków w drodze przetargu.

§ 13.

Planowana sprzedaż budynków w kolejnych latach:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość	1	-----	-----	-----	

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 14.

1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w ust. 1, działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na systematycznej waloryzacji czynszu, w celu doprowadzenia do maksymalnej stawki czynszu, na poziomie odpowiadającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Gminy Karczmiska, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Lubelskiego na dzień 1 danego roku.

3. Planuje się następujący harmonogram wzrostu stawek czynszu:

- rok 2016 – 2,376 % wartości odtworzeniowej;
- rok 2017 – 2,500 % wartości odtworzeniowej ;
- rok 2018 – 2,650 % wartości odtworzeniowej;
- rok 2019 – 2,800 % wartości odtworzeniowej;
- rok 2020 – 2,950 % wartości odtworzeniowej.

§ 15.

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu.

- a) o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CO;
- b) o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CW.

3. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) o 10 % w przypadku braku w lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej;
- b) o 20 % w przypadku braku w lokalu łazienki;
- c) o 20 % w przypadku braku w lokalu ubikacji.

§ 16.

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala, na okres kolejnych 12 miesięcy, Wójt Gminy w drodze zarządzenia .

§ 17.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 40% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu mogą być przyznane najemcom spełniającym kryteria, o których mowa w ust. 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia nie przekracza wartości wskazanych w art. 5 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966, ze zm.).

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 18.

Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywana jest przez jednostkę organizacyjną Gminy - Urząd Gminy.

§ 19.

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
- 3) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 140, ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;
- 5) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego oraz w postępowaniu upadłościowym, układowym i naprawczym, jak również w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz organami administracji publicznej;
- 6) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 7) prowadzenie windykacji należności.

§ 20.

Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016-2020.

Rozdział 7.**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ****§ 21.**

Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł.):

Rok	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	9	9,2	9,5	9,8	10,1
Koszty remontów	4	4,1	4,2	4,3	4,5
Koszty modernizacji lokali i budynków	1	1,1	1,2	1,3	1,4

§ 22.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z czynszów za lokale użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.

§ 23.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw nieruchomości,
 - b) środki z budżetu gminy;
- 2) środki zewnętrzne:
 - a) fundusze specjalne np. termomodernizacyjne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.**DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY****§ 24.**

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- 4) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 5) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości obejmujących trzy pełne okresy płatności.
- 6) przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie jest nieuzasadnione.

§ 25.

Program pozyskania lokali socjalnych w drodze przekwalifikowania słabszych lokali komunalnych obejmuje:

- 1) Ustalenie następującego standardu lokalu socjalnego:
 - a) w zakresie powierzchni:
 - powierzchnia pokoju w przypadku 1-osobowego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 10 m², w przypadku większych gospodarstw domowych powierzchnia pokoi na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m².
 - b) w zakresie wyposażenia:
 - instalacja elektryczna z własnym pomiarem zużycia energii,
 - woda dostępna w lokalu lub w odległości 40-50 m (licząc od drzwi wejściowych do lokali), w.c. indywidualny lub zbiorowy w odległości 30 m od drzwi wejściowych do lokalu,
 - lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (piece kaflowe, kuchenne trzony kaflowe,

- ogrzewanie akumulacyjne),
- lokal wyposażony w urządzenie do przygotowywania posiłków (kuchnie węglowe, kuchenki elektryczne),
- 2) zacieśnienie współpracy z ośrodkami i organizacjami pozarządowymi świadczącymi pomoc socjalną, rodzinie, osobom niepełnosprawnym w celu wyłonienia i potwierdzenia osób żyjących w ubóstwie, będących najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.