



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 stycznia 2017 r.

Poz. 79

UCHWAŁA NR XXII/120/2016 RADY GMINY RUDA-HUTA

z dnia 2 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruda-Huta na lata 2017-2024

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 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruda-Huta na lata 2017-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ruda-Huta.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Śliwa

Załącznik
do uchwały Nr XXII/120/2016
Rady Gminy Ruda-Huta
z dnia 2 grudnia 2016 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUDA-HUTA
NA LATA 2017 – 2024**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
ROZDZIAŁ I	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	4
ROZDZIAŁ II	4
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	4
ROZDZIAŁ III	5
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	5
ROZDZIAŁ IV.....	5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	5
ROZDZIAŁ V	6
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.....	6
ROZDZIAŁ VI	7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	7
ROZDZIAŁ VII	7
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.....	7
ROZDZIAŁ VIII	8
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	8

WPROWADZENIE

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610) zwaną dalej ustawą.

O kształcie lokalnej polityki decydują wszystkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych i infrastrukturalnych.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Ruda – Huta. Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Powięszczenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych siedmiu latach może być realizowane w szczególności przez :

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,

- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mówi art. 4 wyżej wymienionej ustawy.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1

1. Aktualnie mieszkaniowy zasób Gminy Ruda-Huta obejmuje 13 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy. Są to lokale położone w miejscowościach :

- 1) Ruda – Huta (8 lokali). Są to lokale znajdujące się w Ośrodku Zdrowia (4 lokale), w Lecznicy Weterynaryjnej (3 lokale) o wysokim standardzie i w dobrym stanie technicznym niewymagające w najbliższych latach nakładów finansowych, 1 lokal mieszkaniowy (przy ul. Zielonej) o średnim stanie technicznym – brak kanalizacji.
 - 2) Leśniczówka (1 lokal). Jest to lokal znajdujący się w byłej Szkole Podstawowej. Lokal wyposażony jest w energię elektryczną i sieć wodociągową, jego stan techniczny jest dobry nie wymaga w najbliższych latach nakładów finansowych.
 - 3) Ruda (4 lokale). Lokale znajdują się w istniejącej Szkole Podstawowej, wyposażone w energię elektryczną, o złym stanie technicznym i o niskim standardzie. Lokale wymagają dużych nakładów finansowych.
2. Obecnie Gmina Ruda-Huta posiada 1 lokal socjalny. W latach 2017 – 2024 przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy. Planuje się powiększenie liczby lokali socjalnych o 1 i lokali mieszkalnych również o 1.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest zły stan techniczny części budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniej eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Ruda-Huta w latach 2017 – 2024, jak i warunki zamieszkania w tych lokalach będą ulegały poprawie poprzez wykonanie odpowiednio: wymiany instalacji elektrycznej, wymiany stolarki okiennej i pokryć dachowych. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.
3. W latach 2017–2024 koszt prac remontowo modernizacyjnych przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Zakres robót w poszczególnych latach	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wymiana stolarki okiennej	-----	-----	-----	5 000	-----	5 000	-----	-----
2.	Wymiana oraz remonty dachów	-----	8 000	-----	-----	-----	-----	2 000	-----

3.	Naprawa (wymiana) instalacji elektrycznej	5 000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	3 000
	Razem	5 000	8 000	-----	5 000	-----	5 000	2 000	3 000

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przy sprzedaży mieszkań w budynkach wielorodzinnych dąży się do całkowitej prywatyzacji.
2. W przypadku braku najemców lub chętnych do nabycia lokalu, sprzedaż mieszkań odbywać się będzie w trybie przetargowym.
3. W okresie objętym Programem przewiduje się do zbycia 4 lokale.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4

1. Polityka czynszowa Gminy Ruda-Huta powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 – 2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, zminimalizowałyby dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.
2. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać comiesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów utrzymania nieruchomości, konserwacji utrzymania stanu technicznego budynku i powierzchni wspólnego użytkowania.
3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala zarządzeniem Wójt Gminy Ruda-Huta. Ustalając stawki czynszu uwzględnia się zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową w zależności od stanu wyposażenia mieszkań w instalacje c.o., wod.-kan. i sanitariaty oraz w zależności od usytuowania budynku, stanu technicznego budynku, usytuowania mieszkania w budynku i strefy w gminie.

4. Stawki czynszu powinny być kształtowane w sposób odzwierciedlający jakość i walory użytkowe mieszkania, a także usytuowanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny. Wraz ze zmianą warunków wysokość czynszu powinna być poddana analizie i weryfikacji. Stawki te powinny uwzględniać racjonalną gospodarkę zasobem mieszkaniowym oraz jej spójność z potrzebami najemców.
5. Poprzez gospodarkę czynszową należy angażować najemców do współdziałania w prowadzeniu remontów i modernizacji mieszkań. Stworzenie odpowiednich priorytetów lokatorom podejmującym prace remontowe i modernizacyjne w postaci odpowiedniego kształtowania stawek czynszu umożliwi poprawę stanu technicznego mieszkań, a także wpłynie na zaspokojenie potrzeb i poprawę warunków zgodnie z oczekiwaniami najemców.
6. Wójt Gminy Ruda-Huta może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku. W podwyżkach czynszu obowiązują zasady określone w ustawie.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Ruda-Huta.
2. Lokalami znajdującymi się na działkach przekazanych Zespołowi Szkół w trwały zarząd, zarządza Dyrektor Zespołu Szkół.
3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 4) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
 - 5) utrzymanie zieleni,
 - 6) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 7) obsługę finansowo – księgową.
4. Zarządzający zapewnia wykonanie prac remontowych zgodnie z planem rzeczowo – finansowym oraz wykonanie bieżących napraw i konserwacji. Obowiązany jest również analizować na bieżąco zgłaszane (w formie wniosków, interwencji, postulatów) potrzeby lokatorów i w miarę możliwości uwzględniać je w swojej działalności.
5. Wszelkie prace remontowe w zamieszkałym lokalu wymagają uprzednio poinformowania lokatora i uzgodnienia terminu przeprowadzenia remontu.
6. W latach 2017 – 2024 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach****§ 6**

W latach 2017 – 2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) wpływy z czynszów za garaże,
- 4) środki budżetowe.

ROZDZIAŁ VII

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

§ 7

Planowane wydatki w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres wydatków poszczególnych latach	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4 500	4 950	5 445	5 989	6 588	7 247	7 972	8 769
2.	Koszty remontów	5 000	8 000	-----	5 000	-----	5 000	2 000	3 000
	Razem	9 500	12 950	5 445	10 989	6 588	12 247	9 972	11 769

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny,

względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

3. Innymi działaniami gminy mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą :

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.