

**UCHWAŁA NR XXI/172/2012
RADY GMINY W PIEKOSZOWIE**

z dnia 29 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2012-2015"

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Piekoszowie uchwala, co następuje:

Przyjmuje się wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2012-2015, zwany dalej „Programem”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr IV /26/2006 z dnia 28 grudnia 2006 roku Rady Gminy Piekoszów w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piekoszów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piekoszów.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
w Piekoszowie
Jan Ciszek

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszków
na lata 2012 – 2015**

§ 1. § 1 Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszków na lata 2012 - 2015 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 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszków wchodzi 20 lokali mieszkalnych z czego 4 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 773,24 m²

Stan techniczny zasobów

§ 4. Budynki są w większości w złym stanie technicznym, wymagające dużych nakładów na ich odtworzenie

Tabela nr 1 Wykaz lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Piekoszków

L.p.	Położenie	Ilość lokali	Pow. Użytkowa lokalu	Wyposażenie Techniczne Lokalu	Stan Techniczny lokalu
1.	Zajączków	4	201,07	wodociąg	zły
2.	Skalka	2	71,83	-	zły
3.	Jaworznia	2	52,00	wodociąg	zły
4.	Łosień	1	38,60	wod. c.o	dobra
5.	Micigózd	2	82,00	wod. c.o	dobry
6.	Piekoszków (DOM NAUCZYCIELA)	1	69,36	wod. co	dobry
7.	Piekoszków (PKP)	3	143,38	wod.	zły
8.	Rykoszyn	5	115,00	-	b. dobry

* zły, dobry, bardzo dobry

Rozdział 2.

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

§ 5. Potrzeby w zakresie remontów budynków, ustalane są corocznie na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 6. W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012-2015, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

§ 8. 1. Gmina stosowała będzie w umowach z najemcami zróżnicowane stawki czynszu, w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Stawki czynszu ustala Wójt, wydając w tej sprawie zarządzenie w oparciu o zasady określone niniejszym Programem oraz obowiązujące przepisy, z uwzględnieniem następujących czynników obniżających bądź podwyższających stawkę bazową:

- 1) lokalizacja budynku na terenie gminy Piekoszów;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: co., przewodowy, instalacja wodna, instalacja kanalizacyjna, łazienka, wc;
- 3) ogólny stan techniczny budynku i lokalu: zły, dobry, bardzo dobry.

2. Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu tj. 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%.

3. Obowiązująca stawka czynszu będzie 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.

4. 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:

- 1) jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz;
- 2) w razie nie zwrócenia wartości ulepszenia w lokalu, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia;

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, Gmina zobowiązana jest do stosownej obniżki czynszu po uwzględnieniu ww. czynników obniżających.

6. 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, wody, opłat za odbiór odpadów komunalnych, wywóz nieczystości płynnych.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 9. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 10. 1. 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 uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

2. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

§ 11. § 11 Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Piekoszków.

§ 12. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.

§ 13. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach obowiązywania Programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

§ 15. 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.

§ 16. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu Państwa
- 2) fundusze Unii Europejskiej
- 3) kredyty komercyjne
- 4) inne źródła finansowania

§ 17. Planowane wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wysokość środków budżetu Gminy, niezbędnych na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2 - Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zł	Inne dochody budżetu Gminy zł	Ogółem zł
2011	31.185	-	31.185
2012	31.185	-	31.185
2013	35.000	-	35.000
2014	35.000	-	35.000
2015	35.000	-	35.000

Rozdział 7.

Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 18. 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.

Rozdział 8.

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

§ 19. 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.

§ 20. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszków.

§ 21. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) 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.
- 2) W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów budynków i lokali celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
- 3) Pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację budynków lub pomieszczeń stanowiących własność Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne.
- 4) Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 5) Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
w Piekoszkowie

Jan Ciszek

Uzasadnienie

Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalane są przez Rady gmin, co wynika z zapisów art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Racjonalne wykorzystanie posiadanych zasobów mieszkaniowych winno przyczynić się do realizacji jednego z zadań własnych gminy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Poprzednio obowiązujący Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przyjęty Uchwałą Nr IV/26/2006 Rady Gminy w Piekoszowie z dnia 18 grudnia 2006 r., obejmował lata 2007 - 2011. W związku z powyższym podjęcie kolejnej uchwały w ww. sprawie jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
w Piekoszowie

Jan Ciszek