

UCHWAŁA NR IV/26/2006
RADY GMINY W PIEKOSZOWIE
z dnia 28 grudnia 2006 roku

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Piekoszów na lata 2007 – 2011.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 roku , Nr 142 poz. 1591 , zm. z 2002r, Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003 roku, Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004 roku, Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457), art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity : Dz. U. z 2005r, Nr 31 poz. 266)-Rada Gminy w Piekoszowie uchwała, co następuje :

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2007 – 2011.

Program ten stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały .

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr VI/116/2002 Rady Gminy w Piekoszowie z dnia 30 sierpnia 2002 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piekoszów.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego .

*Załącznik nr 1
do uchwały Nr IV/26/2006
Rady Gminy w Piekoszów
z dnia 28 grudnia 2006 roku*

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2007 – 2011.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity; Dz. U. Nr 31 z 2005 roku poz. 266).

Gmina zobowiązana jest do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z wyżej wymienionej ustawy tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Głównym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

ROZDZIAŁ I

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

Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Piekoszów oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Większość lokali mieszkalnych , to mieszkania nauczycielskie , które są zajmowane od kilku kilkunastu lat.

Gmina Piekoszków jest właścicielem 12 lokali mieszkalnych z czego 4 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Liczba lokali socjalnych - 2 .

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 520, 53 m².

Stan techniczny zasobów.

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

ROZDZIAŁ II

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

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

Budynki mieszkalne stanowiące własność gminy były w dużej mierze wybudowane kilkadziesiąt lat temu . Z uwagi na zły stan techniczny budynki wymagają dużych nakładów finansowych, szczególnie jeżeli chodzi o wymianę stolarki okiennej , wymianę instalacji elektrycznej , remonty dachów.

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

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz Uchwałę Nr XXI/201/2004 Rady Gminy w Piekoszowie z dnia 20 października 2004 roku, w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach

wielo mieszkaniowych i małych domach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Piekoszów”.

Lokale są zbywane aktualnym najemcom , na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań.

W grudniu 2005 roku sprzedano dwa lokale mieszkalne , położone w budynku Domu Nauczyciela w Górkach Szczukowskich 35, oraz cztery lokale mieszkalne położone w budynku Domu Nauczyciela w Piekoszowie przy ul. Ogrodowej 9, ich dotychczasowym najemcom.

W 2006 roku przystąpiono do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku Domu Nauczyciela w miejscowości Jaworznia oraz lokali w budynku Domu Nauczyciela w Piekoszowie przy ul. Częstochowskiej 112.

Sprzedaż lokali jest uzasadniona , ponieważ pozwoli ona o zadbanie i odpowiedni stan techniczny sprzedanych obiektów przez przyszłych właścicieli.

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali , właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału we własności. Gmina partycypuje w tych kosztach w ramach swojego udziału we własności , na który składa się powierzchnia nie sprzedanych dotąd lokali wraz z przypadającą na nią częścią powierzchni wspólnej.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

I. Zasady ustalania stawki czynszu.

1. Gmina Piekoszów realizować będzie politykę systematycznego rewaloryzowania stawek czynszu, biorąc pod uwagę niski standard przeważającej części mieszkaniowego zasobu gminy i konieczność powstrzymania dalszej jego dekapitalizacji .
2. Stawkę bazową czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego , oraz stawkę za lokale socjalne , ustala Wójt Gminy Piekoszów.

3. Stawkę bazową czynszu , ustala się w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego - ogłaszanego przez Wojewodę Świętokrzyskiego.
4. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy , ustala się w ten sposób , że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość , uwzględniając wartość użytkową lokalu.
5. Czynniki podwyższające i czynniki obniżające wartość użytkową lokalu , nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu , obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Nowa wysokość stawki bazowej czynszu będzie każdorazowo ustalana w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Piekoszów.

II. Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki bazowej.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego , obliguje gminy do uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu , a w szczególności :
 - a) położenie budynku
 - b) położenie lokalu w budynku
 - c) wyposażenie budynku i lokalu
 - d) ogólny stan techniczny budynku.
2. Czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów według wartości użytkowej lokali mieszkalnych określa poniższa tabela .

I.p.	Czynnik	Szczegóły	Wskaźnik w %
-------------	----------------	------------------	---------------------

WSKAŹNIKI PODWYŻSZAJĄCE

1.	Położenie budynku (strefa centralna)	Budynki położone w Piekoszowie ul. Częstochowska 112, Micigózd 51, Jaworznia 93	10%
2.	Położenie lokalu w budynku	Lokale położone na I i II piętrze	5%
3.	Mieszkania wyposażone w instalacje i urządzenia zasilane z kotłowni lokalnej .	Centralne ogrzewanie z dostawą cieplej wody użytkowej do lokalu	20%
		Centralne ogrzewanie bez dostawy cieplej wody do lokalu	10%

WSKAŹNIKI OBNIŻAJĄCE

1.	Budynki położone na obrzeżach gminy (strefa peryferyjna)	Budynki położone w Zajączkowi 86, Łosień 1 , Agronomówka 96	- 10%
2.	Ogólny stan techniczny budynku	Remont części budynku	- 5%
		Budynek do kapitalnego remontu	- 10%

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Wójt Gminy Piekoszów według następujących zasad :

- a) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy ma okres 12 miesięcy.
- b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia , istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- c) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

- d) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów , które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela , stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Ustalenie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

1. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie zaległości na raty , zgodnie z Uchwałą Nr XVII/177/2004 Rady Gminy w Piekoszowie z dnia 14 czerwca 2004 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa.
2. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości , opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w porozumieniu w sprawie udzielenia ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Piekoszów związanych z najmem lokali mieszkalnych zarządzanych przez Wójta Gminy , polegającej na rozłożeniu płatności wierzytelności na raty , będzie naliczane odszkodowanie , w wysokości analogicznej jak czynsz w mieszkaniach gminnych, od dnia zawarcia porozumienia.
3. W przypadku nie wywiązania się z porozumienia o spłacie zaległości czynszowych w ratach, były najemca zobowiązany będzie do opłacania odszkodowania w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu od dnia zawarcia porozumienia.
4. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności , takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Piekoszów może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób , które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego , z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali gminnych.
5. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

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.

I. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym .

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów sprawuje Wójt Gminy , zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

II. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Piekoszów.

1. Według stanu na dzień 12 grudnia 2006 roku, Gmina Piekoszów jest członkiem 2 wspólnot mieszkaniowych – w miejscowości Piekoszów przy ul. Częstochowskiej 112 (1 lokal mieszkalny) i w miejscowości Jaworznia 93 (3 lokale mieszkalne) .
2. Gmina Piekoszów wpłacać będzie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną , zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad :
 - w przypadku , gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych , przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu , Gmina powinna wnioskować o podjęcie Uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
 - jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę , pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty , winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom,
 - zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali ; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy ; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą wpływy z czynszów , zarówno z lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Ponadto dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będą wpływy w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych.

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.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów , oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy , będzie zaplanowana w budżecie Gminy na podstawie protokołów z przeglądów technicznych budynków.

ROZDZIAŁ VIII

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

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem , oraz zahamowania degradacji tego zasobu , ustala się :
 - a) podwyższanie czynszu corocznie ,

b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej , co umożliwi w części pokrycie kosztów konserwacji i remontów bieżących.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania
3. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest rozpoznanie jego stanu technicznego zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IV/26/2006 Rady Gminy w Piekoszowie z dnia 28 grudnia 2006 roku w sprawie w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2007 – 2011.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją zapisu art. 21 ust 1 pkt. 1 i ust. 2 , ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

Istotnym elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy , opracowanym na lata 2007 – 2011, jest polityka czynszowa.

W chwili obecnej najpilniejszym działaniem jest urealnienie czynszu za lokale mieszkalne, stanowiące zasób gminy.

Proponowana uchwała ma na celu zahamowanie degradacji zasobu mieszkaniowego gminy poprzez podwyższanie czynszu corocznie , oraz stopniowe dochodzenie do stawki czynszu odpowiadającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Stawka na takim poziomie, przy obecnym wskaźniku, ustalonym aktualnie dla województwa świętokrzyskiego – z wyłączeniem miasta Kielce w wysokości : 1905,25 zł musiałaby wynosić : 4,76 zł/m² p.u. Tymczasem maksymalna stawka czynszu pobierana w zasobach komunalnych wynosi : 1,20 zł i stanowi zaledwie 0,76% wartości odtworzeniowej lokalu.