

**UCHWAŁA NR XXXVII/252/2017  
RADY GMINY PIEKOSZÓW**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Piekoszów na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 poz. 446 ze zm.), art 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 poz. 1610), Rada Gminy Piekoszów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekoszów na lata 2017-2021” stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piekoszów.

**§ 3.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Piekoszów Nr XXXI/207/2016 z dnia 29 września 2016r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2016-2020.

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

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIEKOSZÓW NA LATA 2017-2021**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piekoszów jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Piekoszów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Program obejmuje lata 2017-2021 i określa kierunki działania Gminy Piekoszów w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piekoszów według stanu na dzień 31 grudnia 2016r.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Piekoszów;
- 2) „Ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610);
- 3) „wieloletnim programie” - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy;
- 4) „zasobach” - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy oraz zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Piekoszów;
- 5) „wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu” (wartość odtworzeniowa) - należy przez to rozumieć koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłoszony w drodze obwieszczenia w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego;
- 6) „lokalu” - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy
- 7) „lokalu socjalnym” - należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy;
- 8) „lokalu zamiennym” - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 9) „tymczasowym pomieszczeniu” - należy rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy.

§ 4. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy zmierzające do osiągnięcia jego optymalnego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego o niskich dochodach oraz gospodarowanie zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 5. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy realizuje poprzez dostarczanie, remontowanie, modernizowanie:

- a) lokali socjalnych - osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienia w roku nakazującym opróżnienie lokalu,
- b) lokali zamiennych - w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych osobom spełniającym kryteria określone odrębną ustawą,

d) tymczasowych pomieszczeń osobom uprawnionym wg przepisów prawa.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy

§ 6. Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych Gminy Piekoszów.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Piekoszów według stanu na dzień 31.12.2016r. wynosi ogółem 13 lokali, w tym:

- 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 445,10 m<sup>2</sup> usytuowanych w 6 budynkach,
- 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 194,98 m<sup>2</sup> usytuowanych w 3 budynkach,
- w chwili obecnej gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.

2. Szczegółową charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele Nr 1, Nr 2.

**Tabela Nr 1. Budynki mieszkalne komunalne z lokalami mieszkalnymi**

Lp	Adres	Ilość mieszkań	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	stan techniczny
1	Zajązków 96	3	201,07	zły, ogrzewanie z kuchni węglowej, stolarka okienna do wymiany, instalacja elektryczna oraz wod-kan, łazienka, WC
2	Jaworznia 93	1	26,00	zły, ogrzewanie z kuchni węglowej, instalacja elektryczna oraz wod-kan, łazienka, WC
3	Łosień 1	1	38,60	dobry, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
4	Micigózd 21	2	82,00	dobry, instalacja wod-kan, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna
5	Bławatków ul. Leśna 15	2	71,83	zły, instalacja elektryczna, brak wody w budynku, ogrzewanie z kuchni węglowej, stolarka okienna do wymiany
6	Zajązków 178	1	25,60	dobry, ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wod-kan

**Tabela Nr 2. Lokale socjalne**

Lp	Adres	Ilość mieszkań	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	stan techniczny
1	Jaworznia 93	1	26,00	zły, ogrzewanie z kuchni węglowej, instalacja elektryczna oraz wod-kan, łazienka, WC
2	Piekoszów PKP ul. Kolejowa 39	1	143,38	dobry, instalacja wod., instalacja elektryczna, ogrzewanie z kuchni węglowej, łazienka, WC
3	Rykoszyn ul. Radosna 37	1	25,60	dobry, ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wod-kan

3. Łączna powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszów wynosi: 640,08 m<sup>2</sup>, z tego powierzchnia lokali:

- mieszkalnych 445,10 m<sup>2</sup>
- lokali socjalnych 194,98 m<sup>2</sup>

#### § 7. Opis stanu technicznego zasobów.

1. Strukturę techniczną posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy uznać należy za niezadowalającą i wymagającą w najbliższych latach znacznych nakładów inwestycyjnych lub remontowych. Lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem nie posiadające łazienki, w.c., z występującymi suchymi ubikacjami.

2. Przyczynami tego stanu są:

- wiek budynków co wynika z okresu ich budowy, należą do tak zwanego „starego budownictwa”;
- brak przeprowadzenia w minionym czasie kapitalnych remontów;
- brak wyposażenia w infrastrukturę dostosowaną do aktualnie obowiązujących standardów, co wynika z okresu ich budowy.

Jak wynika z powyższego w mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się budynki, których dłuższe utrzymywanie z uwagi na techniczno - ekonomiczne warunki jest kosztowne, ale konieczne w celu zapewnienia schronienia i bezpiecznego ich użytkowania.

3. Gmina przeprowadza okresowe kontrole co najmniej raz na 5 lat polegające na przeprowadzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami oraz coroczne kontrole sprawności instalacji przewodów domowych i wentylacyjnych. Wyniki okresowych kontroli pozwalają na dokładną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków należących do zasobu.

#### § 8. Prognoza wielkości zasobów w latach 2017-2021

- 1) Bazą do opracowania prognozy wielkości zasobu jest aktualny stan ich posiadania tj. 13 lokali w zasobie mieszkaniowym.
- 2) Gmina nie planuje budowy lokali komunalnych oraz socjalnych.
- 3) Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia prognozuje się wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 na dotychczasowym poziomie.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych**

§ 9. 1. 1. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobu uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich remontów i modernizacji.

Planowane remonty zapewniają uzyskanie zadowalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego:

- 1) w zakresie standardu budynków:
  - sprawną instalację odgromową;
  - sprawną instalację elektryczną;
  - sprawne przewody dymowe i wentylacyjne;
  - stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
  - uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji;
  - estetyczny wygląd klatek schodowych i otoczenia budynku.
- 2) w zakresie standardu lokali:
  - sprawna wentylację w pomieszczeniach kuchni i łazienki;
  - sprawna instalację elektryczną;
  - wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne;

- właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od:

- 1) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- 2) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- 3) możliwości finansowych gminy, tak aby zapewnić poprawę bezpieczeństwa dla struktury budynków i ich mieszkańców.

3. Uwzględniając powyższe zasady planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie naprawy wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

4. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy:

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
nakłady w tys. zł.	13 000	14 000	15 000	16 000	17 000

5. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie głównie remontów zabezpieczających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

6. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

7. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

8. Dopuszcza się podwyższenie standardu zajmowanego lokalu, wykonywanego przez najemcę z zastrzeżeniem partycypowania przez niego 50% kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

9. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę wyłącznie po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Piekoszków na lata 2017-2021**

§ 10. Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Piekoszków w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 11. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Wysokość stawki czynszu najmu obliczana będzie w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Wójta Gminy dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Piekoszków nie częściej niż co 6 miesięcy w roku.

2. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca lokali będzie dokonywał bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków, w którym znajdują się lokale mieszkalne. Czynsz będzie płatny w terminie określonym w umowach najmu, tj. płatny z góry do 10-go każdego miesiąca.

3. Stawka czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynajmowanego jako lokal socjalny nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Stawka czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 104 § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego, jeśli określona według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Przy ustalaniu stawek czynszu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową a w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej:

- położenie budynku - 0%
- wyposażenie budynku lub lokalu z wszystkimi urządzeniami - 5%
- lokal bez centralnego ogrzewania - 5%
- lokal bez urządzeń - 0%

7. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela w przypadku, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

9. W celu poprawy ściągalności czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przed sądowe, postępowania egzekucyjne.

10. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wójt Gminy Piekoszków 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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

11. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

12. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami tymczasowymi wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021**

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów gminy zarządza Wójt Gminy Piekoszków w sposób bezpośredni.

2. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomościami,

- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu Prawa energetycznego,
- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości,
- utrzymywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

### **Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 13. 1.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali socjalnych;
- opłaty czynszowe z tytułu najmu tymczasowych pomieszczeń;
- kwoty uzyskane w wyniku intensywności działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali i tymczasowych pomieszczeń;
- wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i tymczasowych pomieszczeń;
- ewentualna sprzedaż lokali mieszkaniowych przez Gminę;
- środki z budżetu gminy;

2. Koszty remontów i modernizacji będą częściowo finansowane przez Gminę, pod warunkiem zabezpieczenia takich środków w budżecie gminy.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2021 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji**

**§ 14. 1.** Wielkość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2021 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji;
- koszty remontów i modernizacji;
- wydatki inwestycyjne.

2. Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich,
- konserwacja sieci i urządzeń wodno - kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- obowiązkowe przeglądy techniczne instalacji, urządzeń i budynków wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
- ubezpieczenia nieruchomości.

### **Rozdział 9.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.**

**§ 15. 1.** Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Realizując opracowany Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem, gmina będzie dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać podjęcia następujących działań:

- stopniowym urealnieniu czynszu za najem lokali mieszkalnych;
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego;
- poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych.

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XXXVII/252/2017 Rady Gminy Piekoszów z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piekoszów na lata 2017-2021**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 poz. 1610), nałożyła na Radę Gminy Piekoszów obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.