

**UCHWAŁA NR XLII/362/2014
RADY GMINY W LIPNIKU**

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2014 - 2020,,

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt. 6 i 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r., poz. 594, poz. 645. poz. 1318) 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2014-2020" w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnik.

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

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2014-2020

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 8 czerwca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany podjętych przedsięwzięć zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział 1.

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

1. W skład mieszkalnego zasobu Gminy Lipnik na dzień 31.12.2013 r. wchodzi 19 lokali mieszkalnych w tym:
 - a) 15 lokali mieszkalnych znajduje się w 10 budynkach, stanowiących 100% własności Gminy Lipnik
 - b) 4 lokale mieszkalne znajdują się w 1 budynku wielomieszkaniowym, objętym Wspólnotą Mieszkaniową z udziałem Gminy
 - c) Z ogólnej liczby lokali komunalnych 19 – jeden lokal wydziela się jako lokal socjalny, który znajduje się w budynku w Malicach Kościelnych nr 57/2 oraz jedno pomieszczenie tymczasowe znajdujące się w budynku Szkoły w Usarzowie nr 80/3.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipnik stanowią lokale mieszkalne, których wykaz zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1 Wykaz lokali mieszkaniowych w mieszkaniowym zasobie gminy na terenie Gminy Lipnik

Lp.	Adres budynku i nr lokalu mieszkalnego	Pow. użytkowa m ²	Ilość izb	Wyposażenie techniczne lokalu	Stan techniczny budynku
1	Włostów – nr 51/2 Ośrodek Zdrowia	41	3	Energia elektryczna, c. o., gaz, woda, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
2	Włostów – nr 51/1 Ośrodek Zdrowia	53,95	4	Energia elektryczna, c. o., gaz, woda, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
3	Włostów nr 183/1 Agromówka	55,5	3	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, gaz, łazienka, w c	Dobry
4	Włostów – 48/2 – budynek biblioteki	55	3	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, gaz, łazienka, w c	Dobry
5	Włostów – nr 1 budynek szkoły	56	3	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, gaz, łazienka, w c	Dobry
6	Lipnik – nr 23/1 w budynku szkoły	46	3	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Bardzo dobry
7	Uszów – nr 80/1 w budynku szkoły	36	2	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
8	Uszów – nr 80/2 w budynku	39	2	Energia elektryczna, c. o.,	Dobry

	szkoły			woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	
9	Usarzów – nr 80/3 w budynku szkoły	27	2	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
10	Lipnik – nr 36/2 budynek weterynarii	54,9	3	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Bardzo dobry
11	Lipnik – nr 36/1 budynek weterynarii	63,2	4	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Bardzo dobry
12	Lipnik – nr 23a budynek przedszkola	19	2	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, w c, łazienka wspólna	Dobry
13	Malice Kościelne – nr 57/1 - Ośrodek	70,2	3	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
14	Malice Kościelne – nr 57/2 Ośrodek	45,6	3	Energia elektryczna, c. o., woda, kanalizacja, łazienka, w c	Dobry
15	Włostów 245 F/2	40	3	Energia elektryczna, c. o., woda, gaz, kanalizacja, łazienka, w c	Dostateczny
16	Włostów 245 F/5	33	2	Energia elektryczna, woda	Dostateczny
17	Włostów 245 F/6	26	2	Energia elektryczna, woda	Dostateczny
18	Włostów 245 F/9	18	2	Energia elektryczna, woda	Dostateczny
19	Słoptów – nr 21 w budynku szkoły	51	3	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, łazienka, c.o.	Dostateczny

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych i lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań określa uchwała nr II(17)2002 Rady Gminy w Lipniku z dnia 29 maja 2002 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z późniejszymi zmianami.

4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego systematycznie maleje w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań.

6. Zwiększa się zapotrzebowanie na lokale socjalne, które wynika z następujących przyczyn:

- zabezpieczenia lokali socjalnych osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęsk żywiołowych lub złego stanu technicznego,
- obowiązku zabezpieczenia przez gminę lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia przez sąd wyroku o eksmisję,
- zabezpieczenia lokali socjalnych w innych okolicznościach niż wymienione wyżej.

7. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń będących własnością Gminy o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także poprzez wydzielenie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

8. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Rady Gminy w Lipniku i właściwymi przepisami.

Rozdział 2.

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdujące się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, obrazuje go tabela nr 1.

3. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzenie stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. –Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 roku poz. 1409 z późniejszymi zmianami).

4. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określonych podczas corocznych przeglądów technicznych.

5. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali wykonane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją i w stanie technicznym nie pogorszonym.

6. Szacunkowy zakres remontów i konserwacji przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 – Wykaz remontów

Rok	Wykaz remontów, konserwacji	Koszty w zł
2014	Wartość ogółem:	25 000,00 zł
	wymiana pokrycia dachu	20 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2015	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2016	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2017	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2018	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2019	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł
2020	Wartość ogółem:	5 000,00 zł
	remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych

Ustala się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu według programu tabeli nr 3.

Tabela nr 3 – Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

Lp.	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	Planowany rok sprzedaży	Położenie lokalu
1	-	2014	-
2	Jeden lokal	2015	Budynek wielomieszkaniowy W I ostów 245 F
3	Jeden lokal	2016	Budynek wielomieszkaniowy W I ostów 245F
4	Jeden lokal	2017	Budynek wielomieszkaniowy W I ostów 245F
5	Jeden lokal	2018	Budynek wielomieszkaniowy W I ostów 245F
6	-	2019	-
7	-	2020	-

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014 – 2020, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Wójt Gminy Lipnik, wydając w tej sprawie zarządzenie w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą oraz obowiązujące przepisy.

3. Czynsz za lokal mieszkalny ustalony jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających poziom czynszu.

Czynniki obniżające poziom czynszu:

- brak instalacji wod. kan. -10%,
- brak gazu przewodowego i c. o. – 10%,
- mieszkanie na poddaszu – 10%.

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosi 30%.

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawkę czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. w szczególności: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, opłat za odbiór odpadów komunalnych, nieczystości płynnych, opłat za korzystanie z gniazda anteny zbiorczej w wypadku gdy korzystający, nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

7. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższona nie częściej niż raz w roku.

8. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe wynosić będzie 80% stawki za lokale socjalne.

9. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego uiszczone 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. 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 odtworzonej lokalu, pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego, zaś 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. z 2013r. poz. 966 z późniejszymi zmianami). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielna jest na okres 12 miesięcy. Szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

11. Czynsz najmu lokalu płatny jest w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, za wyjątkiem gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

Rozdział 5.

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

1. Zarząd mieszkaniowy zasobem gminy obecnie prowadzony jest przez Wójta Gminy za wyjątkiem budynek we Włostowie nr 245 F, którego lokalami zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Lipniku oraz lokali w budynkach szkolnych, którymi zarządzają Dyrektorzy Zespołów Szkół.

2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- Remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków,
- Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

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

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lipnik w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz części wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali, jednak środki otrzymane z tych tytułów będą nie wystarczające na prawidłowe utrzymanie tego zasobu, a przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

2. Przyjmuje się zasadę, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacji z budżetu Gminy w przypadku remontów lub modernizacji budynków.

3. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu najmu lokali oraz dotacji z budżetu Gminy, można oszacować następujące wielkości wpływów w kolejnych latach obowiązywania programu:

Tabela nr 4 – Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w zł	Środki z budżetu gminy na remonty w zł	Ogółem w zł
1	2	3	4
2014	9 933,00 zł	25 000,00 zł	34 933,00 zł
2015	9 059,00 zł	5 000,00 zł	14 059,00 zł
2016	8 512,00 zł	5 000,00 zł	13 512,00 zł
2017	8 512,00 zł	5 000,00 zł	13 512,00 zł
2018	8 162,00 zł	5 000,00 zł	13 162,00 zł
2019	8 162,00 zł	5 000,00 zł	13 162,00 zł
2020	8 162,00 zł	5 000,00 zł	13 162,00 zł

Rozdział 7.

**Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy
w latach 2014 – 2020**

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz przyznanej gminie dotacji.

2. Przewiduję się wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach jak w poniższej tabeli nr 5.

Tabela nr 5 – Wysokość wydatków w latach 2014 – 2020.

lp	Wyszczególnienie kosztów	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Bieżąca eksploatacja	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
2	Remonty i modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	25 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0
4	Koszty zarządu i utrzymanie nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 000,00 zł	1 500,00 zł	1 600,00 zł	1 200,00 zł	1 300,00 zł	1 400,00 zł	1 200,00 zł

Rozdział 8.

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Lipnik jest niewielki, niezaspokajający wszystkich niezbędnych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w tym zakresie. Stąd też bardzo ważne jest prawidłowe jego utrzymanie, wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Preferowanie zamian lokali większych na niniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.
3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.
4. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.
5. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych.
6. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, w celu realizacji zadań, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Rada Gminy uchwała wieloletni programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracował
Artur Śmigala