

**UCHWAŁA NR XXI/121/12
RADY GMINY SZCZANIEC**

z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczaniec na lata 2012-2016

Na podstawie art. 18ust. 2pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm. Dz. U. z 2002 r. nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, nr 162 poz.1568, Dz. U. z 2004 r. nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Dz. U z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr181 poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458. z Dz. U z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, nr 40 poz. 230, nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281, Dz. U. z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 200 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13, Dz. U. z 2011 r. Nr 224 poz. 1342)

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczaniec na lata 2012-2016 z uwzględnieniem jego wielkości, stanu technicznego, analizy potrzeb, planu remontu i modernizacji, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, warunków obniżania czynszu, sposobu i zasad zarządzania, źródeł finansowania, wysokości wydatków oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczaniec objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Gmina Szczaniec obecnie dysponuje 3 budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajduje się 9 lokali mieszkalnych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 463,88 m², średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 51,5 m². Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szczaniec

Mieszkaniowy zasób Gminy Szczaniec w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	Ilość lokali socjalnych
2012r	9	0
2013r	9	0
2014r	9	0
2015r	9	0
2016r	9	0

--	--	--

3. Na wniosek zainteresowanych mieszkańców Gmina będzie wydawała zezwolenia na adaptację strychów – poddaszy na cele mieszkalne w przypadku, jeżeli istniejące poddasza – strychy będą spełniały wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

4. Gmina Szczaniec od kilku lat posiada działki pod budownictwo mieszkaniowe położone w Szczañcu, które sprzedaje w drodze przetargu.

5. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego.

6. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Szczaniec

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2012	3	5	1
2013	4	4	0
2014	5	4	0
2015	6	3	0
2016	7	2	0

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawy instalacji elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

	2012 r	2013 r	2014 r	2015 r	2016 r
Roboty remontowe (murarskie, elewacyjne,	18.00 0	15.00 0	17.00 0	17.50 0	18.00 0

zduńskie stolarskie, dekarские) modernizacja					
Remonty instalacji (elektrycznej, wod-kan, odgromowej)	2.000	2.200	2.400	2.500	2.700

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

2. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny nieposiadające żadnego dochodu lub o niskich dochodach, osoby, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowania w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 5. 1. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty. W Gminie Szczaniec najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wartość użytkową.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów;

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- wszystkie urządzenia (bez ciepłej wody) 10 % stawki bazowej
- z łazienką i wc (bez co i cw) 20 % stawki bazowej
- tylko z wc lub łazienką 30 % stawki bazowej
- tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną 40 % stawki bazowej
- tylko z instalacją wodną 50 % stawki bazowej
- bez instalacji wodno-kanalizacyjnej 60 % stawki bazowej

4. Ustala się następujący czynnik podwyższający stawkę bazową:

- lokal znajdujący się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację poprzez docieplenie ścian zewnętrznych budynku i stropów 5% stawki bazowej.

5. Obecnie miesięczna bazowa stawka czynszu za najem 1m² lokalu mieszkalnego wynosi 2,00 zł.

6. Ustala się stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6. 1. W celu realizacji zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Szczaniec będzie wykorzystywała mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący jej własność.

2. Wykorzystywanie zasobu mieszkaniowego Gminy będzie odbywała się w zakresie:

- a) wynajem lokali,
- b) wynajem lokali socjalnych. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Gminy mogą być przydzielone osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 7. Lokale socjalne mogą być przyznawane osobom:

- a) wobec których sąd orzekł uprawnienia do otrzymania takiego lokalu,
- b) które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,
- c) znajdujące się w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się:
 - a) osoby samotne o dochodzie miesięcznym brutto nie przekraczającym 25 % średniego wynagrodzenia za pracę w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu.
 - b) rodziny o dochodzie na jedną osobę nie przekraczającym 15 % średniego wynagrodzenia brutto za pracę w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu. Do dochodu o którym mowa powyżej zalicza się wszystkie dochody brutto uzyskane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

§ 8. Bez względu na wysokość dochodów lokale zamienne mogą być wynajęte osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej.
- 2) Zobowiązany do opróżnienia lokalu w budynku stanowiącym zagrożenie bezpieczeństwa ludzi oraz utratę mienia.

§ 9. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane na podstawie pisemnego wniosku najemców składanego u wynajmującego.

2. Decyzję w sprawie dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali podejmuje właściciel tych lokali.

§ 10. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych:

1. Wnioski w sprawie przydziału lokali, których najem jest zawierany na czas nieoznaczony i o przydział lokali socjalnych powinny być składane w Urzędzie Gminy Szczaniec.

2. Złożone wnioski podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest powoływana i odwoływana decyzją Wójta Gminy Szczaniec.

4. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego po otrzymaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej podejmuje ostatecznie Wójt Gminy Szczaniec. Opinia komisji nie jest wiążąca lecz pomocna w ocenie złożonego wniosku.

§ 11. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy zobowiązane są niezwłocznie opróżnić i przekazać lokal wynajmującemu.

Rozdział 7.

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.

§ 12. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szczaniec zarządza Wójt Gminy Szczaniec przy pomocy Urzędu Gminy. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo – księgową. W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Szczaniec.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Tabela nr 5 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz mieszkaniowy	2370 0	3000 0	3900 0	45000	50000
Czynsze za lokale użytkowe	3170 0	4100 0	5000 0	65000	75000
Razem	5540 0	7100 0	8900 0	11000 0	12500 0

Rozdział 9.

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, a także wydatki inwestycyjne.

§ 14. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków i uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. Prowadzone będą drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewiduje się wydatki inwestycyjne takie jak: remonty dachów, elewacje, remonty kapitalne zaprojektowane w planie finansowym. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Przewidywana wysokość wydatków

	2012 r	2013 r	2014 r	2015 r	2016 r
Koszty bieżącej eksploatacji	2000	3000	3500	4000	4500
Koszty remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne	1800 0	2000 0	2500 0	3000 0	3500 0

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15. 1. Osiągnięte przychody z czynszów przeznaczone będą na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy w stosunku do kosztów realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozmiary przedsięwzięć w tym zakresie nie rozwiążą problemu zapewnienia mieszkań dla osób o niskich dochodach; program jest więc otwarty na dalsze propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę. Gmina mając na uwadze zapotrzebowanie na lokale socjalne popiera wszelkie działania zmierzające do zwiększenia oferty w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem powodzenia w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie między innymi dotowania, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Możliwa realizacja zamiany lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania oraz zamianę lokali związanych z ich remontem.

3. Przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe następujące gminne nieruchomości: budownictwo jednorodzinne: Szczaniec – 3 działki do zbycia w latach 2012-2016, dz. Nr 650/1, 650/2, 650/3.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczaniec.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Starzyński