

**UCHWAŁA NR XXXIII/101/13
RADY GMINY ŁUBNICE**

z dnia 10 kwietnia 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2013 -
2017**

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 15, art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001r.Nr 142 poz.1591 z póź. zm.) w związku z 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz 266 ze zmianami z 2006 roku Nr 86, poz 602 nr 167, poz 1193) Rada Gminy Łubnice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2013 - 2017 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubnice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁUBNICE NA LATA 2013 - 2017

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice, zwany w dalszej części „Programem” reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania, planowanych wydatków oraz źródeł ich finansowania.

Rozdział II

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

§ 3.

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Łubnice. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 878,60 m², w tym:

1.socjalnych - 1 lokal o pow 39 m²,

2.pozostałych lokali mieszkalnych – 15 lokali o pow. 839,60 m²,

Szczegółowe zestawienie zawierają tabele stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszego Programu.

§ 4.

1.Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy, nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie kolejnych lokali socjalnych będzie następować poprzez przeznaczanie innych lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie na ten cel po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców.

2.Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łubnice jest zróżnicowany. Lokale tworzące zasób znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 30 do 100 lat. Najstarszy budynek wykonany jest jako budowla drewniana i wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną. Pozostałe mieszkania są wyposażone w piece akumulacyjne względnie centralne ogrzewanie, wodę bieżącą i kanalizację.

3.Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ich wyposażenie określony jest w kolumnie 6 w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego Programu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 5.

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wymagają przeprowadzania remontów bieżących. Kapitalne remonty budynków były przeprowadzane a latach 1997-1998. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynków w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonania tych remontów.

3. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali

§ 6.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa najemców w nabyciu lokalu.

2. W okresie obowiązywania Programu zakłada się sprzedaż jednego budynku jednorodzinnego położonego w Łubnicach na os. Słonecznym w roku 2015.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 7.

1. Wysokość stawki podstawowej czynszu określa Wójt Gminy Łubnice w formie zarządzenia.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy

korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższona częściej niż 1 raz w roku.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

a) wyposażenie budynku i lokalu w instalację wodociągowo - kanalizacyjną – 20 %,

b) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewania – 20 %,

2) Czynniki obniżające:

a) lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej – 20 %,

b) lokal bez ubikacji lub łazienki – 20 %

c) lokal bez centralnego ogrzewania – 20 %,

d) lokal na poddaszu – 20 %

3) Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z § 7 ust. 5 pkt 1.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 7 ust. 5 pkt 2.

8. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

9. Wójt Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu.

10. Przyjmuje się, że średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu:

1) nie przekracza 55 % najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego,

2) nie przekracza 65 % najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

11. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Wójt Gminy według następujących zasad:

1) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy,

2) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

12. 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.

13. w sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

14. szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VI

Sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi

§ 8.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu Gminy Łubnice zarządza w jej imieniu Wójt Gminy, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksem cywilnym.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- 5) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- 6) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- 7) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 - 2017 będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych
- 3) środki z budżetu gminy

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej
- 2) środki z budżetu państwa
- 3) kredyty

Rozdział VIII

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.

§ 10.

1. W latach obowiązywania Programu przewiduje się wydatki na bieżące remonty i bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych.

2. Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2013 – 2017 określone

zostały w załączniku nr 3 do Programu.

3. Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.

Rozdział IX

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

§ 11.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

2) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynszu, opłat niezależnych),

3) zmniejszenie liczby dłużników z tytułu najmu lokali,

2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Lokale, które stanowią pewną odrębną całość mogą zostać sprzedane dotychczasowym najemcom na podstawie odrębnych przepisów. Wpłynie to na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

Załącznik nr 1
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice
lata 2013 – 2017

na

Wykaz lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Łubnice

L.p.	Adres	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny oraz wyposażenie
1	Wolica	1	???	39 m ²	Energia elektryczna, bieżąca woda, ogrzewanie elektryczne

na

Załącznik nr 2
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice
lata 2013 – 2017

Wykaz pozostałych lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Łubnice

L.p.	Adres	Nr lokalu/budynku	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa	Stan lokalu oraz wyposażenie
1.	Łubnice, os. Słoneczne	5	???	60,80 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie elektryczne, wc- łazienka
2.	Łubnice, os. Słoneczne	10	???	60,80 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie elektryczne, wc- łazienka
3.	Łubnice (w budynku szkoły)	62	???	56 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
4.	Wilkowa – Dom Nauczyciela	55a	???	54 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
5.	Wilkowa – Dom Nauczyciela	55a	???	54 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
6.	Wilkowa – Dom Nauczyciela	55a	???	54 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
7.	Wilkowa – Dom Nauczyciela	55a	???	54 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka

8.	Gace Słupieckie – Dom Nauczyciela	85	???	59 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
9.	Gace Słupieckie – Dom Nauczyciela	85	???	42 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
10.	Gace Słupieckie – Dom Nauczyciela	85	???	42 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
11.	Łubnice – Ośrodek Zdrowia	65	???	72 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
12.	Gace Słupieckie – Ośrodek Zdrowia	28	???	73,50 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
13.	Gace Słupieckie – Ośrodek Zdrowia	28	???	73,50 m ²	Dobry – energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc- łazienka
14	Beszowa	24	???	???	Zły, energia elektryczna, ogrzewanie piecowowęglowe
15	Beszowa	24	????	???	Zły, energia elektryczna, ogrzewanie piecowowęglowe

Załącznik nr 3
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na
lata 2013 – 2017

Plan wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy

L.p.	Rodzaj wydatku	2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty bieżącej eksploatacji	20.000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
2	Koszty remontów					
3	Koszty modernizacji lokali	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
4	Koszty inwestycyjne					

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej 5 lat.

W związku z faktem, iż poprzedni program uchwalony przez Radę Gminy Łubnice z końcem 2012 r. przestał obowiązywać, zasadnym było opracowanie nowego programu obejmującego lata 2013 – 2017.