

UCHWAŁA NR...../2017
RADY GMINY WODZISŁAW
z dnia2017 roku.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław na lata 2017 – 2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 roku poz. 446 z późn. zm.) oraz 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 (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WODZISŁAW W LATACH 2017 - 2021.

Rozdział 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Wodzisław

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będące własnością Gminy.
3. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Wodzisław, tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wodzisław, będące w zarządzie Gminy, oraz w trwałym zarządzie Szkół Podstawowych.
4. Zasób mieszkaniowy Gminy może ulec zmianie w przypadku zbycia bądź nabycia lokali.
5. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowią lokale wyszczególnione w tabelach 1,2.

Tabela Nr 1
Wykaz lokali mieszkaniowych w zarządzie Gminy

Lp.	Miejscowość Ulica	Numer lokalu	Ilość izb	Pow. użytk.	Wypożyczenie
1	Klemencice	97/1	3	66,35	Inst. elektryczna, wod-kan
2		24	2	45,00	Inst. elektryczna
3	Nawarzyce	48/1	3	48,00	Inst. elektryczna, wod-kan
4		48/2	3	30,00	Inst. elektryczna, wod-kan
5		48/3	3	38,00	Inst. elektryczna, wod-kan
6	Przyłęczek	36A/2	3	53,54	Inst. elektryczna, wod-kan
7		36A/3	2	45,00	Inst. elektryczna, wod-kan
8		35	5	41,15	Inst. elektryczna, wod-kan
9	Niegosławice	15	3	35,00	Inst. elektryczna, wod-kan
10					
11	Wodzisław Brzezie	21/2	4	75,00	Inst. elektryczna, wod-kan
12		21/4	2	40,00	Inst. elektryczna,
13		21/6	3	78,00	Inst. elektryczna,
14	Wodna	7	3	48,00	Inst. elektryczna, wod-kan
15	Sobieskiego	1	2	45,00	Inst. elektryczna, wod-kan
16	Krakowska	3	2	45,00	Inst. elektryczna, wod-kan
17		6/2	4	67,60	Inst. elektryczna, wod-kan. c.o.
18		8/1	3	47,00	Inst. elektryczna, wod-kan
19		8/2	2	34,00	Inst. elektryczna, wod-kan
20		12	2	45,00	Inst. elektryczna, wod-kan
21		15/1	2	55,00	Inst. elektryczna, wod-kan
22		15/2	3	84,00	Inst. elektryczna, wod-kan
23	Żarnowska	3/1	3	20,00	Inst. elektryczna, wod-kan
24		3/3	1	15,00	Inst. elektryczna, wod-kan
25		3/4	2	53,00	Inst. elektryczna, wod-kan
26		3/5	2	53,00	Inst. elektryczna, wod-kan
27		3/6	2	43,00	Inst. elektryczna,
28	Plac Wolności	17	2	56,00	Inst. elektryczna, wod-kan

Tabela Nr 2

Wykaz lokali mieszkaniowych w zarządzie Szkół Podstawowych

Lp.	Miejscowość Ulica	Numer Lokalu	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa	Wypozazenie
1	Wodzisław ul. Szkolna	4	3	47,00	Inst. elektryczna, wod-kan. c.o.
2	Piotrkowice	41a	3	52,00	Inst. elektryczna, wod-kan. c.o.
3	Mierzawa	21/1	3	48,00	Inst. elektryczna, wod-kan.
4	Lubcza	83/1	3	66,00	Inst. elektryczna, wod-kan. c.o.
5	„ - „	83/2	3	66,00	Inst. elektryczna, wod-kan. c.o.

Rozdział 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Gminy Wodzisław i właściwymi przepisami.
2. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej.
3. Z uwagi na nałożony ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach, gmina rozważać będzie / w ramach pozyskania środków finansowych / możliwość utworzenia lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń budynków byłych szkół podstawowych.

Stan na 01 stycznia 2017 roku	Wielkość zasobu		
	ogółem	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2017	33	33	0
2018	30	30	0
2019	30	30	0
2020	30	30	3
2021	30	30	3

Założenia do prognozy:

- Wg stanu na 01 stycznia 2017 roku Gmina posiada 33 lokale mieszkalne.
- W 2018 roku Gmina planuje sprzedać 3 lokale mieszkalne we wsi Nawarzyce.
- W 2019 roku w wyniku zmiany przeznaczenia budynku byłej Szkoły Podstawowej w Klemenicach powstaną 3 lokale mieszkalne i 3 lokale socjalne.
- W 2019 roku Gmina planuje sprzedać 3 lokale mieszkalne.

Rozdział 3

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Prognoza stanu technicznego
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany.
W przypadku lokali mieszkalnych położonych w szkołach i budynku Urzędu Gminy, stan lokali jest dobry, natomiast pozostałe lokale wymagają remontów, głównie naprawę dachów i obróbkę blacharskich, wymianę okien oraz drobnych remontów bieżących.
2. Realizacja remontów i modernizacji lokali ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Prognozowane nakłady na remonty zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Nakłady w tys. zł.	50	125	125	30	30

Rozdział 4

Plan sprzedaży oraz wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie gminy Wodzisław w latach 2017-2021 prowadzona będzie w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się w trybie bezprzetargowym.
3. Lokale mieszkalne wolne od najmu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę osiągniętą w przetargu.
4. Plan sprzedaży oraz wysokość wydatków w latach 2017 – 2021 określi corocznie Wójt Gminy Wodzisław w opracowanym projekcie budżetu Gminy na rok następny, uwzględniając konieczne koszty eksploatacji remontów i modernizacji lokali oraz budynków a także wydatki inwestycyjne.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali	3	-	3		
Położenie	Nawarzyce		Wodzisław -2 Klemencice- 1		

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

1. Na terenie Gminy Wodzisław obecnie obowiązuje stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w wysokości 2,00 zł/m².
2. Stawka bazowa czynszu o której mowa w pkt.1 ulega zróżnicowaniu, w zależności od położenia lokalu, stanu technicznego oraz jego wyposażenia w media.
3. Planuje się w 2017 roku podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Wodzisław z uwzględnieniem czynników opisanych w pkt. 2.
4. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w wielomieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
5. Zakłada się wprowadzenie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
6. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
7. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę.

8. Zasady ustalenia rzeczywistej stawki czynszu przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4.

Stan wyposażenia mieszkań	Baza %	Obniżenie stawki czynszu ze względu na: **		
		Niekorzystne usytuowanie budynku	Zły stan techniczny budynku	Niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku
1. mieszkanie o współczesnym standardzie z C.O. ciepłą wodą, wod – kan. i łazienką	100	od 0 do 10 %	od 0 do 10 %	od 0 do 10 %
2. wszystkie urządzenia bez C.O.	85			
3. z łazienką i WC bez C.O.	80			
4. Tylko z WC lub łazienką	75			
5. Tylko wod. – kan.	70			
6. Bez wod – kan.	60			
Objaśnienia		* Brak otoczenia zielenią, niedogodny dojazd, w pobliżu uciążliwego zakładu pracy lub ruchliwej drogi	* Budynki o dużym stopniu zniszczenia nie remontowane wilgotne, zagrzybione wybudowane przed 1970 rokiem i dotychczas nie remontowane (dotyczy remontu kapitalnego)	* Mieszkania na parterze lub ostatnim piętrze z widokiem na niekorzystne otoczenie, nienasłonecznione, przy niedocieplonych ścianach szczytowych

* - obniżka maksymalna do 10 % (w każdej kolumnie) stosowana będzie w przypadku zbiegu przynajmniej dwóch czynników obniżających standard mieszkania.

** - łączna obniżka nie może przekroczyć 30%.

9. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6

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

- Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.
- Wójt Gminy w wykonaniu czynności o których mowa w pkt.1 zobowiązany jest w szczególności do:
 - podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków w których znajdują się lokale mieszkalne.
 - zawierania umów najmu z najemcami lokali.
 - prowadzenie nadzoru nad administratorami budynków.
- Do roku 2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
- Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - Fundusze Unii Europejskiej
 - Środki z Budżetu Gminy

- Kredyty na kapitalne remonty i termomodernizacje budynków.

Prognozowane wpływy środków w latach 2017 – 2021 przedstawia tabela

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów w tys. zł.	30	35	35	35	35
Planowane środki z budżetu gminy w tys. zł.	20	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży lokali w tys. zł.	90	-	90		

Rozdział 8

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

Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

1. Prowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych.
2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.
3. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.
4. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu, zamianę lokalu mieszkalnego.

Rozdział 9

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom:

- które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
- Zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy.
- Rodzinom i osobom o niskich dochodach a w szczególności w których dochód miesięczny brutto na jedną osobę w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W przypadku zawierania umowy o najem lokalu socjalnego, dochód miesięczny brutto przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzającym datę zakwalifikowania wniosku nie przekracza:

- 130 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
- 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Osoby wymienione w pkt. 1 zobowiązane są do niezwłocznego informowania Wójta Gminy o każdej zmianie sytuacji dochodowej, rodzinnej lub mieszkaniowej.
3. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierane są w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:
 - a) zamieszkującymi dotychczas w budynkach przeznaczonych do rozbiórki

- b) zamieszkującymi dotychczas w lokalach mieszkalnych, gdzie na członka rodziny, lub osoby wspólnie zamieszkującej przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym a za otrzymaniem mieszkania przemawiają ważne względy zdrowotne lub rodzinne.
 - c) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w pkt. 1.
4. Potrzeby mieszkaniowe osób i rodzin o szczególnie niskich dochodach, których nie stać na wynajem lokalu na czas nieoznaczony zaspokajane będą w drodze wynajmu lokali socjalnych.
5. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane będą w pierwszej kolejności z rodzinami i osobami:
- a) które mają orzeczone przez Sąd uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.
 - b) pozbawionymi mieszkań w wyniku zdarzeń losowych np. pożar, powódź itp. które nie mają prawa do lokalu zamiennego.
 - c) które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i usamodzielnieniem się, jeżeli jej stałe miejsce zamieszkania przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej lub rodzinie zastępczej było na terenie Gminy Wodzisław.
 - d) opuszczającymi zakład karny i mającymi skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu.
 - e) które zostały wymeldowane z pobytu stałego decyzją administracyjną.
 - f) które przebywają czasowo w schronisku dla ofiar przemocy i mają skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu
 - g) które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają kwoty określonej w pkt. 1.
6. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas nie dłuższy niż jeden rok.
Umowa ta może być przedłużana na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Warunki zamiany lokali:
- a) Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali jedynie za zgodą wynajmującego.
 - b) Wynajmujący wyraża zgodę na zamianę lokalu, jeżeli zamiana nie narusza interesów najemcy, doprowadza do poprawy warunków zamieszkania i najemca nie zalega z opłatą czynszu lub jest korzystna dla gminy.
9. Umowa najmu może być zawarta z osobami które:
- a) są pełnoletnie i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.
 - b) wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą, do chwili jego śmierci nie wstąpiły w stosunek najmu oraz są jego bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo i osoby przysposobione).
10. Umowę najmu lokalu zawiera Wójt Gminy Wodzisław.
Osoba która zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego ma obowiązek przejąć lokal i zamieszkać w nim nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.
11. Niedotrzymanie terminu o którym mowa w pkt. 10 spowoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do tego lokalu innej osobie.
12. Wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego powinien zawierać opis aktualnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i materialnej oraz dowody potwierdzające wysokość osiąganych dochodów.
Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatrywane są przez Wójta Gminy.

13. Gmina Wodzisław nie dysponuje lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

W przypadku nabycia przez gminę takiego lokalu, może on być oddany w najem uprawnionemu wnioskodawcy, którego stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu i którego rodzina składa się z co najmniej siedmiu osób, bądź za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr...../2017
Rady Gminy Wodzisław
z dnia2017 roku.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodzisław jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Wodzisław zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym. Program obejmuje lata 2017 – 2021 i określa kierunki działania Gminy Wodzisław w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 01 stycznia 2017 roku.

Szczegółowe zasady programu określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.