

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRAWCZYN LATA 20012-2017

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2006 r. nr 31, poz. 266).
2. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 2

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. 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.
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. Planowana sprzedaż lokali.

Rozdział II Słownik

§ 3

Ilekoć w załączniku jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr. 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami),
2. **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Strawczyn,
3. **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Strawczyn,
4. **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów,

pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,

5. **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
6. **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
7. **wartości odtworzeniowej** - należy przez to rozumieć stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Rozdział III

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

§ 4

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strawczyn wynosi 649,51 m², tj. 12 lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak dostatecznej liczby lokali socjalnych (w zasobie jest tylko jeden) oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 5

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Strawczyn przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa
1	Chełmce, ul. Kościelna 51)1; 26-067 Strawczyn	67,20 m ²
2	Chełmce, ul. Kościelna 51)2; 26-067 Strawczyn	43,90 m ²
3	Chełmce, ul. Kościelna 51)3; 26-067 Strawczyn	70,80 m ²
4	Chełmce, ul. Kościelna 51)4; 26-067 Strawczyn	61,50 m ²
5	Chełmce, ul. Kościelna 51)5; 26-067 Strawczyn	22,00 m ²
6	Niedźwiedź 56)1, 26-067 Strawczyn	38,00 m ²
7	Niedźwiedź 56)2, 26-067 Strawczyn	53,00 m ²
8	Promnik, ul. Strażacka 18; 26-067 Strawczyn	75,69 m ²
9	Promnik, ul. Strażacka 20; 26-067 Strawczyn	50,00 m ²
10	Promnik, ul. Szkolna 10)1; 26-067 Strawczyn	33,00 m ²
11	Ruda Strawczyńska 4)2, 26-067 Strawczyn	70,48 m ²
12	Ruda Strawczyńska 13, 26-067 Strawczyn	63,94 m ²
RAZEM		649,51 m²

Rozdział IV

Ocena i prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.
2. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.
3. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności .
4. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak: wymiana lub naprawa pokryć dachowych, wymiana podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej.
5. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, część z nich w centralne ogrzewanie a niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

§ 7

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Strawczyn przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje					Ogólny stan techniczny
			elektryczna	wodociągowa	ciepła w.u.	kanalizacyjna	centralne ogrzewanie	
1	Chelmce, ul. Kościelna 51)1	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
2	Chelmce, ul. Kościelna 51)2	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
3	Chelmce, ul. Kościelna 51)3	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
4	Chelmce, ul. Kościelna 51)4	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
5	Chelmce, ul. Kościelna 51)5	1991	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	dobry
6	Niedźwiedz 56)1	1987	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	do remontu
7	Niedźwiedz 56)2	1987	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	do remontu
8	Promnik, ul. Strażacka 18	1982	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	do remontu
9	Promnik, ul. Strażacka 20	1960	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	do remontu
10	Promnik, ul. Szkolna 10)1	1966	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
11	Ruda Strawczyńska 4)2	1939	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	do remontu
12	Ruda Strawczyńska 13	1956	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	do remontu

Rozdział V

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

§ 8

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.

§ 9

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2. W ramach programu remontowego należy w pierwszej kolejności zrealizować następujący rzeczowy zakres robót:
 - 1) remonty dachów i rynien oraz roboty termoizolacyjne elewacji budynków;
 - 2) roboty zduńskie
 - 3) izolacje poziome
 - 4) stolarka okien i drzwi
 - 5) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej
3. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich przede wszystkim termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.
4. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz 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.

§ 10

1. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy najmu.
4. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy powinno być dokonywane raz w roku nie częściej jednak niż co 6 miesięcy,
5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 powołanej w § 3 ust. 1 ustawy.

§ 11

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 10 ust. 1 ustala Wójt Gminy Strawczyn w formie zarządzenia.
2. Zakłada się wprowadzenie podwyżek stawek czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Skala podwyżek musi być jednak zgodna z uprawnieniami wynikającymi z art. 9 ust. 3 powołanej w § 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę.
4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

a) za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	5%
b) za instalację wodociągową	5%
c) za instalację kanalizacyjną	5%
d) za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	5%
e) za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie	5%
f) lokal na parterze budynku	2%
g) lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) Czynniki obniżające:

a) lokal bez instalacji wodociągowej	do 25%
b) lokal bez łazienki lub bez wc	5%
c) lokal bez łazienki	5%
d) Wysokość kondygnacji mniejsza, niż 2,50m	5%
e) Stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej	5%

- 3) Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki może być zmieniona przez Wójta Gminy Strawczyn, nie częściej jednak, niż jeden raz w roku.

§ 12

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 13

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w § 3 ust. 1.

§ 14

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 11 ust. 4, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 15

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

Rozdział VI

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 16

Czynności prawne w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna upoważniona przez niego osoba.

§ 17

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:
 - 1) efektywne i sprawne zarządzanie,
 - 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
 - 4) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
2. Należy dążyć do poprawy warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:
 - 1) większej powierzchni użytkowej,
 - 2) wyższym standardzie.

Rozdział VII

Zamiana lokali

§ 18

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.
2. Wójt Gminy Strawczyn odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - 1) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego,

- 3) w wyniku zamiany w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (minimum 5 m² na osobę).

Rozdział VIII Zarządzanie

§ 19

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:
 - 1) efektywne i sprawne zarządzanie,
 - 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
 - 4) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
2. Należy dążyć do poprawy warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polegający w szczególności na dostarczeniu lokalu o:
 - 1) większej powierzchni użytkowej,
 - 2) wyższym standardzie.

Rozdział IX Lokale socjalne

§ 20

1. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Wójt Gminy.
2. Lokal socjalny może być ponownie zakwalifikowany jako lokal opisany w § 2 pkt 4 po podwyższeniu jego standardu.

§ 21

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 22

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

§ 23

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

1. nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu;
2. zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
3. nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - 1) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - 2) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 24

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 23 ust. 3.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 23.

Rozdział X

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 25

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
3. pożyczki na prace termoizolacyjne, np.: WFOŚiGW,
4. ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
5. środki unijne,
6. inne środki.

Rozdział XI

Planowana sprzedaż lokali

§ 26

1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, lecz w niewielkim zakresie. W razie ewentualnej planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:
 - 1) wielkość zasobu, który może być objęty,
 - 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
 - 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.
3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.
4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
 - 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
 - 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.