

**UCHWAŁA NR XXXVII/207/2017
RADY GMINY WOLANÓW**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wolanów na lata 2018- 2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r poz. 1610 z późn. zm.), Rada Gminy Wolanów uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2018 – 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/135/12 Rady Gminy Wolanów z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2013-2017” oraz uchwała Nr X/63/2015 Rady Gminy Wolanów z dnia 24 września 2015 roku w sprawie wprowadzenia zmiany w załączniku Nr 1 do uchwały Nr XXVI/135/12 Rady Gminy Wolanów z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2013- 2017”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wolanów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Teresa Pankowska

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2018-2022”

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolanów, zwany dalej „Programem” opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016r, poz. 1610 z późniejszymi zmianami). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do zadań własnych gminy. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Wolanów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2018 – 2022.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów, objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Wolanów. W zasobie komunalnym nie wyodrębniono lokali socjalnych.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Wolanów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Wolanów, ul. Opoczyńska 9	5
2.	Wolanów, ul. Opoczyńska 23	2
3.	Wolanów, ul. Rynek 7	3
4.	Wawrzyszów 13	2
5.	Mniszek 87	2
6.	Mniszek 88	3
7.	Garno	4
8.	Sławno	1
9.	Bieniędzice	2
10.	Młodocin Większy	1

3. W latach 2018 – 2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy Wolanów.
4. Stan techniczny wymienionych w pkt. 2 lokali mieszkalnych jest średni. Niektóre budynki mieszkalne wymagają remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków.

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

1. W latach 2018 – 2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Wolanów w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz

konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszący standard zamieszkania (np. modernizacja budynku).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Wolanów po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika ds. inwestycji i budownictwa.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

1. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali . Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r poz. 2147 z późn.zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Wolanów.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne ustala Wójt Gminy Wolanów. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 105/2012 Wójta Gminy Wolanów z dnia 15.03.2012 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów.
2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

Lp .	Stan wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie stawki bazowej	uwagi
1.	Lokal z instalacją wod-kan, elektr., c.o, łazienką i wc	100	
2.	Lokal z instalacją wod-kan, elektryczn., łazienką i wc bez c.o.	-10	
3.	Lokal z instalacją elektryczną, wodno-kanaliz., bez łazienki, wc i c.o	-40	
4.	Lokal z instalacją elektryczną , bez c.o. instalacji wodno -kanaliz. bez łazienki i wc	-50	

3. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

4. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej, ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą się ubiegać osoby, których miesięczny dochód nie przekroczy 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy – na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego;
- 3) obniżki czynszu, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy.
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 5) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych .

V. 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 .

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Gmina samodzielnie przy pomocy Urzędu Gminy Wolanów.

2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym zgodnie z przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Wolanów zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolanów,
- utrzymywanie budynków i lokali w należyłym stanie technicznym,
- pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- windykację zaległości czynszowych,

3. Gmina Wolanów nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 oraz wysokość wydatków

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy finansowana będzie z:

1. Wpływów czynszowych z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Dotacji z budżetu gminy w którym będą planowane środki na gospodarkę mieszkaniową.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki krajowe dostępne w ramach programu termomodernizacji oraz dotacje z budżetu państwa np. dedykowane na usuwanie następstw klęsk żywiołowych.
4. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

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

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

- 1) zbycie lokali mieszkalnych na rzecz zainteresowanych najemców,
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości poprzez:
 - zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, rozkładanie na raty lub umarzanie zaległości ,
 - wypowiedzanie umów najmu oraz kierowanie spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego , w przypadku ciągłego nieregulowania zobowiązań wobec Gminy,
 - zamianę dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada standardowi lokalu socjalnego,
- 4) zakup kontenerów mieszkalnych, z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe zarówno dla najemców lokali przeznaczonych do kapitalnego remontu, jak i osób z wyrokami eksmisyjnymi, a także na potrzeby usuwania następstw sytuacji kryzysowych.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się konieczności prowadzenia zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

