

Projekt

z dnia 18 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA**

z dnia 17 grudnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 1234, zm. z 2018r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 994, zm. z 2018r. poz. 1000, 1349, 1432) Rada Gminy Łęka Opatowska uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska na lata 2019-2023, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

§ 3. Traci moc uchwała nr LII/235/2014 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 września 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały
Rady Gminy Łęka Opatowska
z dnia 17 grudnia 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘKA
OPATOWSKA
Postanowienia ogólne**

1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska na lata 2019-2023.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) "ustawie" - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t.Dz. U. z 2014r. poz. 150);
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska;
- 3) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, 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, w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Łęka Opatowska;
- 5) zarządzającym - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łęka Opatowska lub osobę albo podmiot przez niego upoważniony;
- 6) instalacji wodociągowej - należy rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania budynków w zimną wodę, w tym instalacje do ogrzewania wody znajdujące się w lokalu;
- 7) instalacji kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki i wody opadowe;
- 8) WC - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową. Dotyczy to również ustępu przynależnego do lokalu położonego poza lokalem;
- 9) łazience - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie, wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego ustępu, wyposażenie obejmuje również miskę ustępową;
- 10) systemie grzewczym - należy przez to rozumieć wszelkie systemy dostarczania ciepła lub ogrzewania lokali,
- 11) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
- 12) modernizacji - należy przez to rozumieć zakres robót budowlanych, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych oraz materiałowych, których łączna wartość poszczególnych nakładów, zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat kalendarzowych przed datą rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu nie jest mniejsza, niż 30% aktualnej wartości odtworzenia budynku wyznaczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika odtworzenia ustalonego w oparciu o obowiązujące przepisy.

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Realizując obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione uznaje się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

2. Gmina Łęka Opatowska utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy, umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łęka Opatowska przedstawia tabela nr 1, plan inwestycji zmierzający do powiększenia tego zasobu przedstawia tabela nr 2, zaś ilość budynków i lokali mieszkalnych tabela nr 3.

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach, może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale komunalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 4) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie, w budynkach stanowiących własność Gminy Łęka Opatowska, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły, w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łęka Opatowska.

4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymagom technicznym oraz niskie zużycie ciepła, będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

6. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków, z podziałem na poszczególne nieruchomości stanowiące własność Gminy Łęka Opatowska - przedstawia tabela nr 4, 5 i 6.

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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, a także wydatki inwestycyjne

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
- 3) z budżetu gminy;
- 4) dotacje z budżetu państwa;
- 5) dotacje z Unii Europejskiej, pozyskiwane w ramach programów;
- 6) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).

§ 5. 1. Dla osiągnięcia celów, określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym - a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych, przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska

§ 6. 1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Łęka Opatowska.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez żądanie od nabywcy, w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Lokale mieszkalne sprzedawane są ich najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, przeznaczone będą na lokale socjalne;
- 2) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu;
- 3) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, barakach, budynkach szkół i przedszkoli oraz w budynkach zajmowanych przez inne jednostki organizacyjne;
- 4) inne, położone w budynkach, w stosunku, do których, ze względu na szczególne okoliczności, Wójt Gminy Łęka Opatowska postanowi o ich wyłączeniu ze sprzedaży.

5. Wójt Gminy Łęka Opatowska może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy.

6. Przyjmuje się zasadę, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Łęka Opatowska przeznacza do zbycia, w oparciu o stosowną uchwałę Rady Gminy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska w kolejnych latach

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska, wykonuje Wójt Gminy Łęka Opatowska lub osoba albo podmiot przez niego upoważniony.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Łęka Opatowska prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy prowadzeniu przez gminę.

4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz opłaty publiczno-prawne.

3. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości, opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 9. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

§ 10. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Łęka Opatowska w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 11. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co dwa lata.

§ 12. 1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy - Prawo budowlane.

2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca budynku.

§ 13. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.

3. Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną.

4. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a) czynniki główne:

- 1) mieszkanie bez systemu grzewczego (-) 10%
- 2) mieszkanie bez łazienki (-) 10%
- 3) mieszkanie bez WC (-) 10%
- 4) mieszkanie bez kuchni (-) 6% lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia

b) czynniki dodatkowe:

- 1) mieszkanie w budynku substandardowym (-) 10%
- 2) mieszkanie w suterenie (-) 10%.

5. Z tytułu głównych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch czynników.

6. Z tytułu dodatkowych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.

7. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.

8. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, w stosunku, do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce.

9. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 14. 1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łęka Opatowska

2. Stawka czynszu za lokale wolne, o powierzchni przekraczającej 80 m², ustalana jest na podstawie zapisów §13 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż lokal ten zostanie wynajęty rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do uzyskania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska.

3. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo, jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz ustalony zarządzeniem Wójta Gminy Łęka Opatowska, który nie może przewyższać wysokości stawki należnej za dany lokal.

4. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 15. Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17. Czynsz najmu i inne opłaty, w tym niezależne, za lokale wymienione w §9, §14 ust. 3 płacone są z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu lub formę zapłaty.

§ 18. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe, uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, przewidziane w odrębnej uchwale, przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 7.

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

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

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej, niż szacowanej w programie;
- 2) opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych, rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu;
- 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:

- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobu komunalnego, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne), również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami, za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części;
- 5) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy, jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
- 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 8) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
- 9) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska:

- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych, wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
- 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
- 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1 do załącznika nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	stan wyjściowy	Prognoza na lata 2019-2023				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²	Pow. w m ²
lokale mieszkalne Gminy ogółem	554,41	554,41	554,41	554,41	554,41	729,41
w tym :						
lokale pełnostandardowe	451,81	451,81	451,81	451,81	451,81	626,81
lokale socjalne	102,60	102,60	102,60	102,60	102,60	102,60

Tabela nr 2 do załącznika nr 1

**PLAN INWESTYCJI ZAMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY**

lata	2019	2020	2021	2022	2023
liczba lokali szt.	-	-	-	5	-
powierzchnia m ²	-	-	-	175,00	-
koszt inwestycji w zł	20.000,00 (projekt)	0,00	0,00	500.000,00	0,00

Tabela nr 3 do załącznika nr 1

ZESTAWIENIE ZMIAN LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH

Treść	2019	2020	2021	2022	2023
1. Ilość budynków	4	4	4	4	5
2. Ilość lokali	11	11	11	11	16
a) mieszkalnych	8	8	8	8	13
b) socjalnych	3	3	3	3	3

Tabela nr 4 do załącznika nr 1

WYZNACZA SIĘ PLAN REMONTÓW Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

lp.	Rodzaj robót	Budynki				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remont /konserwacja/ przełożenie/wymiana dachu		Opatów ul. Poznańska 75			
2.	Remonty kominów				Piaski 22	
3.	Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej			Kuźnica Słupska 14		Raków 9
4.	Malowanie korytarzy, klatki schodowej	Raków 9	Kuźnica Słupska 14	Piaski 22		
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	Kuźnica Słupska 14				

Tabela nr 5 do załącznika nr 1

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w poszczególnych latach w zł				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Bieżąca eksploatacja	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
2.	Roboty remontowe (modernizacja)	25.000,00	75.000,00	19.000,00	25.000,00	10.000,00
	Razem	55.000,00	105.000,00	49.000,00	55.000,00	40.000,00

Tabela nr 6 do załącznika nr 1

NAKŁADY NA ROBOTY REMONTOWE W WYSZCZEGÓLNIENIU ICH RODZAJU

Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w poszczególnych latach (zł)					Ogółem
		2019	2020	2021	2022	2023	
1.	Remont/ konserwacja/ przełożenie/ wymiana dachu		70.000,00				70.000,00
2.	Remonty kominów				25.000,00		25.000,00
3.	Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej			15.000,00		10.000,00	25.000,00
4.	Malowanie korytarzy, klatki schodowej	5.000,00	5.000,00	4.000,00			14.000,00
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	20.000,00					20.000,00
Ogółem		25.000,00	75.000,00	19.000,00	25.000,00	10.000,00	

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t.Dz. U z 2014 r. poz. 150) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Łęka Opatowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska na lata 2019 - 2023 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione. Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Wójt Gminy Łęka Opatowska.