

**UCHWAŁA NR XVII/132/20
RADY GMINY BIELINY**

z dnia 25 lutego 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata
2020- 2025**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T. j.: Dz. U. z 2019r. poz. 506.; Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (T. j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) Rada Gminy Bieliny uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020- 2025 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/12/2002 Rady Gminy Bieliny z dnia 14 czerwca 2002r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bieliny.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Bieliny
Rady Gminy Bieliny
Józef Gawęcki
Józef Gawęcki

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację. Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieliny. Wieloletni program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieliny na lata 2020-2025.

W okresie od 7 lutego do 20 lutego 2020 roku projekt uchwały został przekazany do konsultacji społecznych. Konsultacje zostały przeprowadzone w trybie Uchwały Nr XLVI/284/10 Rady Gminy Bieliny z dnia 23 lipca 2010r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Bieliny (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 232, poz.2338). W odpowiedzi na ogłoszenie o konsultacjach nie wpłynęła żadna opinia.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy Bieliny.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bieliny

Józef Gawęcki

Załącznik do uchwały Nr XVII/132/20

Rady Gminy Bieliny

z dnia 25 lutego 2020 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020 – 2025**

WSTĘP

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T. j.: Dz. U. z 2019r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815), stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Gmina jest m.in. obowiązana realizować potrzeby swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewnić lokale zamienne (w przypadkach określonych w przepisach) oraz tymczasowe pomieszczenia. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).

2. Zgodnie z art. 21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięciu kolejnych lat.

3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020-2025, zwany w dalszej części „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Bieliny.

4. W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym *Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020 – 2025*, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, następować będą zmiany w standardzie lokali tworzących ten zasób.

5. Z uwagi na uregulowania formalnoprawne oraz obecne możliwości finansowe Gminy Bieliny, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na następujących instrumentach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej podwyżki stawek bazowych czynszu;
- 2) polityce remontowej zakładającej zwiększanie nakładów na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej;

6. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów- stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące i główne zasobu;
- 3) założenia wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) prowadzenia działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne.

7. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: remontów głównych budynków lub ich części, remontów bieżących, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali.

8. Podstawę do opracowania *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020 – 2025*, stanowiła ocena według stanu na 30 czerwca 2019 roku w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego – lokali i pomieszczeń – znajdujących się w budynkach będących własnością gminy Bieliny;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz liczby wniosków o najem lokali mieszkalnych.

Ileokroć w dokumencie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy rozumieć Gminę Bieliny
- 2) Programie - należy rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020-2025
- 3) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 4) Zasobie mieszkaniowym - należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Bieliny w rozumieniu ustawy
- 5) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Bieliny

Program zawiera następujące zagadnienia:

- 1) charakterystykę zasobu mieszkaniowego Gminy Bieliny i 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) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1. CHARAKTERYSTYKA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIELINY I PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Przepisy ustawy powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania zróżnicowanych działań, umożliwiających dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak również liczby i struktury lokali, w odniesieniu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.

2. Gmina będzie tworzyć podaż lokali z zasobu mieszkaniowego dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;

3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym na czas nieoznaczony lub oznaczony

3. Zasób mieszkaniowy Gminy Bieliny tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

W skład zasobu mieszkaniowego, wg stanu na dzień 30.06.2019r. wchodzi 17 lokali o łącznej powierzchni 784,68 m² zlokalizowanych w 6 budynkach. Wszystkie budynki podłączone są do zbiorczej sieci wodociągowej. Do zbiorczej sieci kanalizacyjnej podłączone są 3 budynki, 1 do lokalnej oczyszczalni ścieków (przy szkole w Lechowiu oczyszczalnia ekologiczna) a 2 do lokalnych zbiorników bezodpływowych (przy szkole w Makoszynie i Belnie). Stan zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieliny

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Wyposażenie w media</i>	<i>Stan techniczny budynku</i>
1.	Bieliny, ul. Partyzantów 12 (ośrodek zdrowia)	2	1) 50,71 m ² , 2) 61,97 m ² .	instalacja elektryczna, instalacja wod. – kan., CWU z zainstalowanego wymiennika ciepłej wody użytkowej (bojler), C.O. – z kotłowni ośrodka, łazienka , wc w każdym lokalu	budynek murowany, 3 – kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, budynek i lokale mieszkalne po generalnym remoncie; stan techniczny budynku i lokali b. dobry
2.	Bieliny, ul. Partyzantów 16 (Agronomówka)	2	1)50 m ² , 2)50 m ² ,	instalacja elektryczna, instalacja wod. - kan., C.O., CWU z podgrzewczy elektrycznych, Łazienka, wc w każdym lokalu	budynek murowany, 2 - kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, częściowo z poddaszem nieużytkowym, stan techniczny budynku dostateczny - budynek wymaga generalnego remontu.
3.	Porąbki dz. nr ewid. 230 (dom nauczyciela)	4	1)32,60 m ² , 2)32,30 m ² , 3) 32,00 m ² , 4) 32,30 m ² .	instalacja elektryczna, instalacja wod. – kan., CWU z zainstalowanych podgrzewaczy elektrycznych, C.O. – z kotłowni szkolnej, wentylacja grawitacyjna, łazienka, wc	budynek murowany, 2 – kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, stan techniczny budynku bardzo dobry – budynek i lokale po generalnym remoncie.

				w każdym lokalu	
4.	Belno 67 (dom nauczyciela)	2	1) 53 m ² , 2) 53 m ² .	instalacja elektryczne, -instalacja wod. - kan., C.O. z kotłowni szkolnej, łazienka, wc w każdym lokalu	budynek murowany, 2 – kondygnacyjny, stan techniczny budynku – dobry,
5.	Makoszyn 100a (dom nauczyciela)	5	1) 54 m ² , 2) 19 m ² , 3) 67 m ² , 4) 47 m ² , 5) 35 m ² ,	instalacje elektryczne, instalacje wod. – kan., C.O. z kotłowni szkolnej, łazienka, wc w każdym lokalu	budynek murowany, 2 – kondygnacyjny, stan techniczny budynku – dobry, lokale wymagają remontu
6.	Lechów 66 (dom nauczyciela)	2	1)57,40 m ² , 2)57,40 m ² ,	instalacja elektryczna, instalacja wod.-kan., CWU z zainstalowanych podgrzewaczy elektrycznych, C.O. – z kotłowni szkolnej, wentylacja grawitacyjna, łazienka, wc w każdym lokalu	budynek murowany, jednokondygnacyjny, stan techniczny budynku - budynek po generalnym remoncie.
Razem		17	784,68 m ²		

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bieliny w latach 2020-2025

Wyszczególnienie	Liczba lokali					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba budynków stanowiących własność Gminy	6	6	6	6	6	6
Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	17	17	17	17	17	17

4. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków o przydział mieszkania z zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z danymi na dzień 30.06.2019r. liczba złożonych wniosków o przydział/najem lokalu z zasobu mieszkaniowego wynosi 10, w tym jeden z orzeczenia sądu z prawem do najmu socjalnego lokalu.

5. W okresie obowiązywania Programu Gmina nie przewiduje się zwiększania zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową. W dużej mierze stan techniczny zasobu mieszkaniowego wynika z zaawansowanego wieku budynków, jak również ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb jest głównie plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, niskie przychody z czynszów, niewystarczającą wysokość środków finansowych, a co za tym idzie niewystarczającą skalę remontów lokali w poprzednich latach, wymaga podejmowania dalszych działań związanych z poprawą stanu technicznego.

Przeprowadzenie w latach 2017-2019 remontów kapitalnych 3 budynków oraz zlokalizowanych w nich 8 lokali mieszkalnych znacznie poprawiło stan techniczny zasobu mieszkaniowego, jednakże zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. O ile stan techniczny budynków w przeważającej wielkości kwalifikuje się jako bardzo dobry i dobry (80% zasobu) to już w przypadku znajdujących się w nich lokali mieszkalnych remont i modernizacja wymagana jest w 9 lokalach co stanowi 52% wielkości lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Za priorytetowe w zakresie remontów i modernizacji uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkiwania najemców.

4. Wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie i konserwacje mogą być realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Gminy na dany rok.

Analiza potrzeb remontowych przeprowadzana jest w oparciu o zapisy protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali, wykonanych ekspertyz, zestawień niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeb zgłaszanych przez lokatorów.

W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego kontynuowane będą działania w zakresie pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzenie remontów i modernizacji, w szczególności remontów kapitalnych, w ramach dostępnych programów

5. Przewiduje się, że stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w okresie obowiązywania Programu jak i warunki zamieszkiwania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania działań naprawczych w dużej mierze uzależnionych od środków finansowych przeznaczanych na poprawę stanu technicznego lokali. W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się wykonanie kapitalnego remontu budynku i 2 lokali mieszkalnych położonych w budynku w Bielinach ul. Partyzantów 16 (Agronomówka).

Tabela 4. Planowane remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach obowiązywania Programu

Rok	Wyszczególnienie
2020	Przeglądy techniczne budynków, bieżące remonty budynków w zależności od potrzeb
2021	Przeglądy techniczne budynków, bieżące remonty budynków w zależności od potrzeb
2022	Przeglądy techniczne budynków, bieżące remonty budynków w zależności od potrzeb
2023	Remont kapitalny budynku i 2 lokali mieszkalnych położonych w budynku w Bielinach ul. Partyzantów 16 (Agronomówka), bieżące remonty w zależności od potrzeb

2024	Przeglądy techniczne budynków, bieżące remonty budynków w zależności od potrzeb
2025	Przeglądy techniczne budynków, bieżące remonty budynków w zależności od potrzeb

6. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) sprawna instalacja odgromowa,
- 5) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 6) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 7) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 8) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 9) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
- 10) odmalowane klatki schodowe;
- 11) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości.

Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje w okresie obowiązywania Programu sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie.

Rozdział 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, zobowiązują Gminę do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

2. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu
- 3) czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

3. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

4. Wójt w drodze zarządzenia określi stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

5. Wójt ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem procentowych wysokości czynników podwyższających i obniżających stawkę.

6. Podstawową stawkę czynszu za 1m² ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o., łazienkę i wc.

7. Stawkę bazową, o której mowa w pkt. 6 obniża się o:

- 1) 10 % za stan techniczny budynku
- 2) 10 % za położenie poza miejscowością gminną.

8. Stawkę podstawową, o której mowa w pkt. 6 podwyższa się o:

- 1) 10% za położenie w miejscowości gminnej
- 2) 5% usytuowanie lokalu w budynku, w którym na jedno wejście do budynku przypadają nie więcej niż dwa lokale mieszkalne,
- 3) 10% usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, w którym Gmina przeprowadziła remont główny po 2015 roku

9. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej niż raz na 6 miesięcy na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

10. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony dla danego lokalu według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

11. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokali i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową.

12. Stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu oraz za najem pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

13. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, ubezpieczenie budynku, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

14. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania m.in. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

15. Obniżenie/podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających/obniżających. Suma nie może przekroczyć wysokości 30% stawki czynszu.

16. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

17. Zmiana wysokości czynszu wymaga aneksu do zawartej umowy.

18. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu w trakcie trwania stosunku najmu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

19. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej.

20. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

21. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w ust.1 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega zatwierdzeniu przez Wójta. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszej uchwały koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez wynajmującego i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

22. Obniżka czynszu udzielana jest najemcy lokalu mieszkalnego na jego wniosek. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt.2 i ust. 3 pkt 1 ustawy.

23. Nie obniża się czynszu gdy najemca:

- 1) zamieszkuje w pomieszczeniu tymczasowym lub na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu
- 2) odmówił przyjęcia propozycji zamiany na lokal z niższym czynszem
- 3) zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal
- 4) w dniu złożenia wniosku o obniżkę ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

24. Wskazanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu jako adresu, pod którym jest wykonywana działalność gospodarcza bądź jako siedziby firmy przedsiębiorcy wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu z tytułu najmu lokalu o 100% za powierzchnię, na której prowadzona jest działalność.

Rozdział 5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu, m. in.:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie użytkowania,
- 2) prowadzeniu gospodarki lokalami,
- 3) kształtowanie wysokości czynszu,
- 4) prowadzenie polityki mieszkaniowej,
- 5) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 6) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 7) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 8) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Lokalami i budynkami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy zarządza Wójt Gminy Bieliny.

3. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu wykonywana jest przez:

- 1) właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Gminy
- 2) jednostki organizacyjne Gminy (szkoły) w ramach trwałego zarządu.

4. Zakres obowiązków wynajmującego i najemcy szczegółowo określone są w umowie najmu oraz obowiązujących przepisach Kodeksu cywilnego.

5. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się zmian w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi.

Rozdział 6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki własne budżetu Gminy
- 2) środki zewnętrzne

3. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne w kolejnych latach obowiązywania Programu wynikać będzie każdorazowo z odpowiednich zapisów w budżecie Gminy na dany rok.

Rozdział 7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych niniejszym Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki inwestycyjne będą uzależnione od wielkości kwoty zabezpieczonej na ten cel w budżecie gminy w poszczególnych latach objętych programem.

2. Prognozę wysokości wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny w latach 2020-2025 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Razem
1.	2020	23 700,00	74 000,00	97 700,00
2.	2021	24 800,00	10 000,00	34 800,00
3.	2022	26 000,00	50 000,00	76 000,00
4.	2023	27 500,00	215 000,00	242 500,00
5.	2024	28 000,00	10 000,00	38 000,00
6.	2025	29 500,00	10 000,00	39 500,00

3. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- 1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno- porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) koszty utrzymania terenów zielonych,
- 3) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 4) koszty utrzymania w gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynku,
- 5) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- 6) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 7) koszty za ogrzewanie budynków,
- 8) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,

4. Koszty remontów, w tym:

- 1) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- 2) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- 3) koszty napraw placów oraz przyłączy sieciowych,
- 4) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

Rozdział 8. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

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

- 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) realizację procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a) racjonalnego przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

- b) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobu mieszkaniowego, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali (czynsz, opłaty niezależne),
- 3) podejmowanie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
 - 4) wprowadzenie systemu pełnych rozliczeń w odniesieniu do poszczególnych budynków, które umożliwią przypisanie do nieruchomości wszystkich nakładów i kosztów;
 - 5) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
 - 6) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowanie liczników na media oraz inne działania techniczne celem poprawy efektywności rozliczeń.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być podejmowane działania w zakresie:

- 1) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m. in. poprzez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 4) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy.

Rozdział 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy stanowi podstawę planowania budżetu na lata 2020-2025 w zakresie remontów budynków oraz prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej.

2. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Bieliny przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieliny w latach 2020 -2025

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bieliny
Jan
Józef Gawęcki