

Uchwała Nr XXIV/118/12
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 lutego 2012 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2012 -2017.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Leoncin uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2012 – 2017”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbański

Załącznik
do uchwały Nr XXIV/118/12
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 lutego 2012 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEONCIN NA LATA 2012 – 2017

Ilekróć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leoncin tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 897,79 m² znajdujących się w 8 budynkach.
2. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31 stycznia 2012 r. ilustruje poniższa tabela:

Stan Lp.	Położenie budynku, w którym znajdują się lokale	Liczba lokali w budynku	Pow. lokalu w m ²	Opis lokalu
1.	Wieś LEONCIN - budynek szkoły	2	47,87	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ciepła woda, centralne ogrzewanie.
			47,87	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ciepła woda, centralne ogrzewanie.
2.	Wieś LEONCIN - biurowiec Urzędu Gminy	2	37,95	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
			35,11	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na I piętrze. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
3.	Wieś NOWE GROCHALE - budynek szkoły	2	22,40	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na poddaszu. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.

			41,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na poddaszu. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
4.	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67B	4	50,23	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, korytarz. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
			54,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, spiżarka. Usytuowany na I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
			70,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany na parterze i I piętrze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
			33,70	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, korytarz. Lokal usytuowany na parterze. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
5	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67A	3	32,84	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
			47,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
			41,26	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, spiżarka. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
6	Wieś MICHAŁÓW – budynek mieszkalny nr 2 (tzw. agronomówka)	2	38,60	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe, zainstalowane na koszt najemcy.
			58,10	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe, zainstalowane na koszt najemcy.
7	Wieś MICHAŁÓW – budynek mieszkalny nr 3	2	40,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. <i>Instalacje:</i> elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe.

			61,86	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie etażowe.
8	Wieś STARA DĄBROWA – budynek mieszkalny nr 17	3	42,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
			54,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.
			42,00	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. Lokal usytuowany w budynku parterowym. Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leoncin są wynajmowane na czas nieoznaczony, na czas zatrudnienia na terenie gminy, oraz jako mieszkania socjalne.
4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania:
 - 1) jako lokale socjalne:
 - lokale Nr 1 i Nr 3 w budynku mieszkalnym Górki 67A, po opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców.
 - 2) jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:
 - lokale znajdujące się w budynku szkoły w Nowych Grochalach
 - lokale w budynku szkoły w Leoncinie
 - lokale w biurowcu Urzędu Gminy
 - lokale w budynku mieszkalnym 67B przy szkole w Górkach
 - lokale w budynku mieszkalnym w Starej Dąbrowie
5. Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy, nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
6. Lokale w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy i wykorzystane przez zarządzającego budynkiem na cele niemieszkalne.
7. W latach 2012–2017 gmina planuje utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na dotychczasowym poziomie.
8. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół są w dobrym stanie technicznym. Pozostałe lokale wymagają remontu.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

1. W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych. Do

najpilniejszych robót remontowych należy: docieplenie budynków, remonty dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach są ustalane na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych.

2. W wyniku przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, w latach 2012 – 2017 planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:
 - 1) w roku 2012 w budynku mieszkalnym Michałów 3 - remont dachu nad kotłownią, przemurowanie kominów, wymiana instalacji elektrycznej w lokalu o pow. 61,86 m²,
 - 2) w roku 2013 w budynku mieszkalnym Górki 67A – ocieplenie budynku, remont instalacji c.o.,
 - 3) w roku 2014 w budynku mieszkalnym Górki 67B – remont dachu,
 - 4) w roku 2015 w budynku mieszkalnym Michałów 2 – ocieplenie budynku,
 - 5) w roku 2016 w budynkach mieszkalnych: Górki 67A i Górki 67B - wymiana okien,
 - 6) w roku 2017 w budynku mieszkalnym Stara Dąbrowa 17 – remont dachu, ocieplenie budynku.
3. Wpływy z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków. Przeznacza się je na:
 - finansowanie prac remontowych - 70 % ich wysokości,
 - koszty bieżącej eksploatacji – 30 % wpływów.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali

1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy.
2. W latach 2012 –2017 w odniesieniu do pozostałych lokali nie planuje się sprzedaży.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
2. Dla celów ustalenia czynszów wprowadza się podział gminy na 2 strefy:

Strefa I obejmująca wsie: Leoncin i Michałów,

Strefa II - obejmująca pozostałe wsie. Czynsz w II strefie dla lokali o typowym standardzie obniża się o 15% w stosunku do I strefy.

Przez lokal mieszkalny o typowym standardzie rozumie się lokal z łazienką i wc, położony w budynku o dobrym stanie technicznym, wyposażony w instalacje : elektryczną, zimną wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie.
3. Dla lokali odbiegających od standardu ustalone stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni lokalu obniża się :
 - 1) o 10% dla lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie etażowe,
 - 2) o 15% dla lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie etażowe zainstalowane na koszt najemcy,
 - 3) o 10 % dla lokali z pełnym wyposażeniem położonych na strychu.

4. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględni czynniki wpływające na wartość użytkową mieszkania, takie jak: położenie budynku, jego wyposażenie i stan techniczny, położenie lokalu w budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne.
5. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy i wymaga co najmniej trzymiesięcznego wypowiedzenia. Jednorazowa podwyżka czynszu powinna wynosić nie mniej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. W stosunku do najemców o niskich dochodach, czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być okresowo obniżony, na wniosek najemcy, nie więcej niż o 30 %, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, ustalonego na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa uchwała Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
8. O obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ V

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

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. W latach 2012 -2017 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zarząd będzie nadal sprawowany bezpośrednio przez Wójta Gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżącej eksploatacji

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych, z czego 70% przeznaczają się na remonty i modernizacje, a 30% na bieżącą eksploatację.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w sytuacji gdy:
 - a) zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu,
 - b) gdy remont ma być finansowany w części przez środki zewnętrzne.
3. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków, o których mowa w pkt 1 i 2.
4. W latach 2012 -2017 nie planuje się inwestycji w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, gmina będzie wynajmować także budynki mieszkalne i lokale należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.
3. Lokale pozyskane w sposób określony w pkt 2, gmina udostępnia podnajemcom na zasadach ustalonych dla lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Pobierany od podnajemców czynsz może być ustalony w takiej wysokości, aby pokrywał ponoszone przez gminę koszty wynajmu lokalu.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
 - umożliwienie najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kiełbasiński