



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2018 r.

Poz. 3856

UCHWAŁA NR XLVI/293/2018 RADY GMINY WIERZBICA

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2018 – 2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz. 1875 i 2232, z 2018r., poz. 130) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U.2016r., poz.110, z 2017r.,poz.1142 i 1529, z 2018r., poz.374) uchwala się:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Józef Kwiatkowski

Załącznik do Uchwały Nr XLVI/293/2018
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 28 marca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIERZBICA NA LATA 2018 – 2022

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica na lata 2018 – 2022 określa w szczególności:

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest bardzo trudna. Spowodowały ją czynniki: proces transformacji społeczno-gospodarczej, brak polityki mieszkaniowej rządu, trudna sytuacja materialna mieszkańców.

Samorząd terytorialny winien troszczyć się o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Nie ulega wątpliwości, że stopniowe wprowadzanie gospodarki rynkowej do sfery mieszkalnictwa wiąże się z koniecznością uwzględnienia w lokalnej polityce mieszkaniowej, w znacznie większym niż wcześniej wymiarze, zasad i mechanizmów ekonomicznych. Bardzo istotnego znaczenia nabiera określenie długofalowej polityki mieszkaniowej, którą należy realizować.

Od polityki gminy zależą w dużym stopniu szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych, co wynika przede wszystkim z obowiązujących przepisów prawa. Już w ustawie o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. zawarte zostało ogólne stwierdzenie, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokojenie potrzeb wspólnoty samorządowej, a w tym m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. W chwili obecnej kwestię tę uregulowała ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. z 2017, poz. 1610) stwierdzając że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W w/w ustawie wolą ustawodawcy, gminy są zobowiązane do opracowania wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Program obejmuje wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami będącymi w posiadaniu Gminy Wierzbica i opracowany jest na lata 2018 - 2022.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WIERZBICA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 poz. 1610 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zapisy ustawowy wyraźnie świadczą o tym, iż gminny zasób mieszkaniowy nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych całej społeczności lokalnej, lecz jedynie tej części, która nie ma możliwości wygospodarowanymi przez siebie środkami zapewnić sobie lokalu mieszkalnego. Wyartykułowane w ustawie kryterium dochodowe, jako podstawowy wyznacznik przy ustalaniu prawa do najmu gminnych lokali mieszkalnych, zasadę tę dobitnie potwierdza.

Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat nie ulegał istotnym zmianom. Wpływ na ten stan rzeczy miał mały ruch migracyjny ludności. W latach 1996 – 2017 znaczna część lokali komunalnych została sprzedana na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty, do czego upoważniały stosowne uchwały Rady Gminy. Zmieniające się prawo nakłada na gminy nowe obowiązki dotyczące realizacji budownictwa komunalnego, w tym lokali socjalnych.

Znaczna część mieszkańców Gminy jest w trudnej sytuacji materialnej. Dla wielu problemem jest regulowanie opłat czynszu. Pomoc Państwa i Gminy jest niewystarczająca z uwagi na ograniczone możliwości finansowe.

Według stanu na dzień 01.01.2018 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbica wchodziły 93 lokale mieszkalnych i 7 lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Wierzbica, w tym:

- 1 lokal w budynku przedszkolnym: Polany,
- 1 lokal w budynku Agronomówki w Wierzbicy,
- 1 lokal w budynku Stadionu Sportowego w Wierzbicy,
- 3 lokale w budynkach agronomówki: Łączany, Ruda Wielka.

Tabela 1

Zestawienie ilości lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na terenie Osiedla w Wierzbicy i na terenie Gminy Wierzbica.

Miejscowość	Liczba budynków z lokalami komunalnymi	Liczba lokali w budynku		Adres	Rok budowy
		komunalne	ogółem		
Wierzbica	1	1		ul. I. Krasickiego 1	po 1950
	1	4		ul. I. Krasickiego 2	
	1	1		ul. I. Krasickiego 3	
	1	5		ul. I. Krasickiego 4	
	1	3		ul. I. Krasickiego 5	
	1	2		ul. I. Krasickiego 6	
	1	4		ul. I. Krasickiego 7	
	1	2		ul. I. Krasickiego 8	
	1	2		ul. I. Krasickiego 9	
	1	2		ul. I. Krasickiego 10	
	1	2		ul. I. Krasickiego 11	
	1	3		ul. I. Krasickiego 12	
	1	7		ul. I. Krasickiego 14	
	1	6		ul. I. Krasickiego 15	
	1	1		ul. I. Krasickiego 16	
	1	4		ul. I. Krasickiego 17	
	1	1		ul. I. Krasickiego 18	
	1	5		ul. I. Krasickiego 19	
	1	5		ul. I. Krasickiego 21	
	1	2		ul. I. Krasickiego 22	
	1	2		ul. I. Krasickiego 27	
	1	5		ul. I. Krasickiego 28	
	1	1		ul. Sienkiewicza 31	
	1	6		ul. Sienkiewicza 32	
	1	1		ul. Sienkiewicza 33	
	1	9		ul. Żeromskiego 34	
	1	1		ul. Żeromskiego 35	
Łączany	1	2		Łączany 61	Po 1960
Ruda Wielka	1	1	1	Ruda Wielka ul. Wierzbicka	Po 1950
Wierzbica - Stadion	1	1	1	Wierzbica ul. Kościuszki 70	Po 1960
Polany	1	1	1		
Wierzbica Agronomówka	1	1	1	Wierzbica ul. Kochanowskiego 10	Po 1960
RAZEM	32	93	1	-	-

Gmina Wierzbica posiada 7 lokali socjalnych.

Tabela 2**Lokale socjalne**

L.p.	Miejscowość	Adres
1	Ruda Wielka	Ruda Wielka ul. Leśna
	Łączany	Łączany 61

Jest 97 złożonych wniosków (od 1992 r.) o wynajem lokalu mieszkalnego komunalnego.

W ciągu roku kalendarzowego przybywa średnio: 9 osób /rodzin/ z uprawnieniami do ubiegania się o lokal mieszkalny komunalny.

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na podstawie wyników wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez wynajmujących lokali ustalono stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

Tabela 3**Stan techniczny lokali komunalnych**

Miejscowość	Ilość lokali	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
Lokale socjalne				
Łączany	1	-	-	1
Ruda Wielka	6	-	6	-
Razem	7	-	6	1
Lokale komunalne				
Wierzbica	93	43	30	20
Ruda Wielka	1	1	-	-
Łączany	2	2	-	-
RAZEM	100	50	30	20

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania w tym finansowania prac konserwacyjno - remontowych w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WIERZBICA NA LATA 2018 – 2022

1. Analiza potrzeb na lata 2018-2022

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do optymalizacji i racjonalizacji wydatkowania środków finansowych, jakie Gmina może przeznaczyć na ten cel.

Gmina występując w roli właściciela musi obecnie rozwiązać szereg problemów wynikających:

1. ze złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, czego przyczyną były niskie czynsze regulowane nie pozwalające na podjęcie takich remontów.

2. z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego limitującej w sposób istotny podwyżki czynszu /art.9/,

3. z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych wielu najemców,

4. z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynku i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku i lokali,

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, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Podstawą planowania remontów i modernizacji będą wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.).

Kontrole te winny być przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Ponadto co najmniej raz w roku powinien być sporządzony stan technicznej sprawności:

1. przewodów kominowych, instalacji piorunochronnych,
2. elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (pokrycia dachowe, obróbki blacharskie, tynki, balkony, balustrady itp.),
3. elementów budynków narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (elementy instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, wodociągowej itp.).

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno - remontowych można określić następujące potrzeby remontowe elementów budynków:

Tabela 4

Potrzeby remontowe w lokalach komunalnych

lp.	potrzeby remontowe	szt.
1	wymiana pokrycia dachu	3
2	wymiana rynien i rur spustowych	15
3	wymiana stolarki okiennej	53
4	wymiana stolarki drzwiowej	83
5	docieplenie ścian zewnętrznych budynków	3
6	wymiana podłóg i posadzek	70
7	remont instalacji elektrycznej	50
8	remont elementów instalacji wod. – kan.	90
9	przestawianie pieców	14

1. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót.

Tabela 5

Harmonogram prac remontowych

Lp.	Zakres prac remontowych	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wymiana pokrycia dachu	0	1	0	1	0
2	wymiana rynien i rur spustowych	0	4	0	7	0
3	wymiana stolarki okiennej	6	7	9	7	9
5	wymiana stolarki drzwiowej	4	8	9	9	10
6	docieplenie ścian zewnętrznych budynków	0	1	0	0	1
7	wymiana podłóg i posadzek	0	13	15	18	17
8	remont instalacji elektrycznej	10	11	12	14	15
9	remont elementów instalacji wod.-kan.	0	10	18	16	15
10	przestawianie pieców	0	0	5	4	1

Zmiana cen materiałów i usług a także ewentualny brak środków na remonty może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2018 – 2022

Polityka mieszkaniowa Gminy Wierzbica opiera się głównie na własnej substancji mieszkaniowej. Dotychczas Gmina nie budowała nowych lokali, wobec czego wszystkie posiadane znajdują się w budynkach, których średni stopień zużycia wynosi ok. 60%, a przeważająca część z nich została wybudowana po 1950 roku.

Aktualnie w zasobie komunalnym pozostają 93 lokale, z czego w stosunku do 2 toczy się postępowanie przygotowawcze do zbycia, na rzecz najemców, w stosunku do 2 toczy się postępowanie przygotowawcze do zbycia w drodze przetargu ograniczonego dla mieszkańców Gminy Wierzbica nie posiadających własnego lokalu mieszkalnego.

Sprzedaż lokali komunalnych jest obecnie jednym z ważniejszych założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny oraz liczne wnioski najemców o ich kupno.

Prywatyzacja odbywa się na ogólnie przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U z 2018 roku, poz. 121). Każdy wniosek traktowany jest indywidualnie, również pod względem udzielanych ulg i bonifikat, na mocy odrębnych uchwał Rady Gminy.

Obecna liczba lokali oraz ich stan techniczny wyklucza potrzebę utrzymania własności całości zasobu lokalowego. Oczywiście część zasobu w ilości ok. 25 % pozostanie na potrzeby zabezpieczenia wykonania zadania własnego Gminy w postaci dostarczenia lokali socjalnych lub zamiennych.

Tabela 6

Dynamika zmian ilości zbywanych lokali komunalnych w latach 2010-2017

Rok zbycia	Ilość	Lokalizacja
2010	9	J Krasickiego
	2	St. Żeromskiego
	1	Dąbrówka Warszawska
2011	3	J. Krasickiego
	1	St. Żeromskiego
	1	H. Sienkiewicza
2012	7	J. Krasickiego
	4	J. Kochanowskiego
2013	6	J. Krasickiego
	1	St. Żeromskiego
2014	1	J. Krasickiego
	1	St. Żeromskiego
	1	H. Sienkiewicza
2015	3	J. Krasickiego
2016	1	H. Sienkiewicza
2017	6	J. Krasickiego
	1	H. Sienkiewicza
	1	St. Żeromskiego
OGÓŁEM	50	

Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Tabela 7

Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2018– 2022

Rok	Ilość zbywanych lokali
2018	4
2019	3
2020	2
2021	5
2022	4
Razem 2018 -2022	18

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Rady Gminy Wierzbica uchwałą Nr III/31/2002 z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wierzbica na lata 2003-2007 upoważniła Wójta Gminy Wierzbica do ustalenia stawek czynszu za 1m² lokalu nie częściej niż w roku. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 14/2013 z dnia 22 kwietnia 2013r Wójta Gminy Wierzbica bazowa stawka czynszu regulowanego za 1m² na terenie Gminy Wierzbica wynosi 3,54 zł/m². Stawka czynszu za 1m² lokali socjalnych wynosi 1,77 zł.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzący w skład zasobu miasta ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższającej ich wartość użytkową, a w szczególności:

I. Wyposażenie mieszkania w podstawowe urządzenia techniczne:

- 1) wc 10%
- 2) łazienka 15%
- 3) co, centralne ogrzewanie 15%
- 4) ogrzewanie piecowe (węgiel) 5%
- 5) instalacja wodno – kanalizacja 20%
- 6) łazienka wspólnie z wc 15%

II. Położenie mieszkania w budynku

- 1) mieszkanie ustawowe na I, II, III, p. 20%
- 2) mieszkanie ustawowe na parterze i IV p. 10 %
- 3) mieszkanie ustawowe na poddaszu (-20 %)

III. Lokalizacja budynku

- 1) korzystny rejon zamieszkania 20%

IV. Usytuowanie budynku

- 1) małe natężenie ruchu 5%
- 2) sąsiedztwo kotłowni – blok w którym jest kotłownia (5)%
- 3) sąsiedztwo uciążliwych kotłowni zakładów produkcyjnych (-5)%

V. Rodzaje zabudowy

- 1) zabudowa zwarta 20%

VI. Charakterystyka konstrukcji budynku

- 1) budownictwo konstrukcji trwałe 15% wybudowane po 01.01.1950r.

VII. Ogólny stan techniczny budynku

- 1) stan dostateczny 15%

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach wynajmowanych przez Gminę po wejściu w życie uchwały, nie mogą być wyższe niż 3% wartości odtworzeniowej. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego ogłasza co 6 miesięcy w dzienniku urzędowym Wojewoda Mazowiecki. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania zawiązanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Z założenia wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu, a faktycznie pokrywają je w 68 %.

Dążyć zatem należy do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów z czynszów najmu będą środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, a także środki budżetowe zaplanowane w budżecie Gminy na poszczególne lata.

Zgodnie z art. 9 ust 1b ustawy o ochronie praw lokatorów podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej.

- podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- czynsz najmu lokali socjalnych powinien być ustalony w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy (art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów),
- odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy (art. 18, ust. 1 i 2 ustawy).
- utrzymać dotychczasowy system dopłaty z budżetu Gminy do remontów bieżących i kapitalnych budynków i lokali.

Stawki czynszu określa się Zarządzeniem Wójta Gminy.

Tabela 8

Przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m² lokalu mieszkalnego

	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu za 1 m ² lokalu	10 %	10 %	10 %	10 %	10%

V. SPOSÓB ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIERZBICA W LATACH 2018 – 2022

Gmina Wierzbica gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie i zamieszkującym faktycznie na terenie Gminy co najmniej przez okres ostatnich 5 lat. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego nie przekraczały 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. W przypadku orzeczenia przez sąd o uprawnieniach do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata.

Najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba, która dotychczas zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu komunalnego nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach domowych wieloosobowych.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych zawarty jest w uchwale Nr IX/80/2003 Rady Gminy Wierzbica z dnia 5 września 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzbica.

Aktualnie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące obowiązków wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymywania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Treść art. 681 odnosi się do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu. W związku z tym ustala się szczegółowo:

1. Zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny:

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych ;
- naprawa i konserwacja okien i drzwi;
- naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- naprawa i konserwacja trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- naprawa i konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także wymiana;
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych; w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez ; malowanie lub tapetowanie uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi lub wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2. Zakres prac które wykonuje wynajmujący:

- utrzymania w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
- dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów);
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.
- w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzbica .

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2018 – 2022

Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

Tabela 9

Źródło finansowania	2018 (tys. zł.)	2019 (tys. zł.)	2020 (tys. zł.)	2021 (tys. zł.)	2022 (tys. zł.)
Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne	195	200	205	210	215
Wpływy z czynszu za lokale użytkowe	106	107	108	115	130
Wpływy z budżetu gminy	58	58	59	60	61
Razem	359	365	372	285	406

Docelowo koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego muszą być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych bez dotacji z gminnego budżetu.

Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz utrzymania dopłat z budżetu Gminy.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

Tabela 10

Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy

Zakres prac (koszt w tys. zł)	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
Koszty bieżącej eksploatacji	3,5	3,8	4,0	4,2	4,5
Koszty remontów	11,0	11,5	12,0	12,5	13,0
Pozostałe koszty działalności eksploatacyjnej	2,0	2,5	2,8	3,0	3,2

VIII. INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:

- 1) Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Wierzbica są i nadal będą ograniczone;
- 2) Intensywna prywatyzacja mieszkań umożliwi pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych lokali;
- 3) Zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy.

Należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Jak dotychczas czynsz nie pokrywa w 100% kosztów utrzymania przeciętnego lokalu.

Dlatego:

- a) należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji.
 - b) wprowadzić system zamiany (przeniesień) najemców lokali komunalnych zalegających z opłatami czynszu do lokali socjalnych o niższym standardzie.
 - c) pozyskiwanie i adaptacja pomieszczeń na cele mieszkalne i socjalne.
- 4) Przeszkodą w realizacji tych założeń może być relatywnie niski poziom czynszu, który zgodnie z art.9 ust.1b ustawy o ochronie praw lokatorów może być podnoszony w bardzo ograniczonym zakresie, co nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali. Stan rzeczy może poprawić wprowadzenie systemu bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz najemców.
 - 5) W nieruchomościach, w których są wspólnoty " małe " (do 7 lokali) Gmina ma ograniczone możliwości decyzyjne, gdyż w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną konieczna jest jednomyślna uchwała wspólnoty (art.199 kc);
 - 6) W nieruchomościach " dużych " wspólnot (ponad 7 lokali), w których udział Gminy wynosi 30 % nie ma możliwości przegłosowania decyzji właścicieli lokali.

Prognoza na kolejne lata

Dla zachowania bezpieczeństwa i równowagi w polityce lokalowej Gminy, koniecznym jest utrzymanie w zasobach mienia komunalnego ilości 6 lokali socjalnych oraz około 40 lokali mieszkalnych (założenia dot. horyzontu czasowego do 2022 roku).

WNIOSKI KOŃCOWE

Do rozważenia jest problem zwiększenia skuteczności windykacji zadłużenia najemców. Nadmiernie liberalna polityka Państwa wobec dłużników (likwidacja eksmisji na bruk) nie wpłynie pozytywnie na istotne zmniejszenie się zadłużenia najemców, głównie dlatego, że brak jest lokali socjalnych, do których nierzetelni najemcy mogliby być wyeksmitowani.

Trudna sytuacja materialna zadłużonych najemców powoduje, że składają oni wnioski o umorzenie odsetek z tytułu czynszu. Należałoby przyjąć zasadę, że zadłużony najemca lokalu mieszkalnego może uzyskać umorzenie odsetek z tytułu zadłużenia (całkowite lub częściowe lub rozłożenie ich na raty) jeśli wyrazi zgodę na zamianę lokalu na lokal socjalny lub na lokal o gorszym standardzie, mniejszy itp.

Ponadto należy rozpocząć w najbliższym czasie budowę lokali socjalnych.

Pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczyć na:

1. remonty gminnych zasobów komunalnych,
2. docieplenie budynków,
3. budowę budynków komunalnych,
4. budowę budynków socjalnych.

Przewodniczący Rady Gminy:
Józef Kwiatkowski