



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 lipca 2014 r.

Poz. 3692

UCHWAŁA NR XXXVIII/243/2014 RADY GMINY TYMBARK

z dnia 17 czerwca 2014 roku

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tymbark na lata 2014- 2020 roku.

Na podstawie art.21 ust.1,pkt.1 i ust.2 art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31,poz.266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 , art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r, poz. 594 ze zm.) Rada Gminy w Tymbarku uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tymbark na lata 2014-2020” określający kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach; stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tymbark

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/64/2003 Rady Gminy Tymbark z dnia 18 sierpnia 2003 roku.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TYMBARK NA LATA 2014-20120

1. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r, poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31,poz. 266 z późn. zm) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z w/w przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się ,że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tymbark- w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych- następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

2. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju mieszkalnictwa., poprzez dokonywanie remontów w istniejących już obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej.

3. Gmina Tymbark 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 lokalu z zasobu gminy.

4. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa 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 oraz tymczasowych pomieszczeń.

5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Tymbark oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 01 stycznia 2014- **tabela nr 1**.

6. Wykaz budynków z lokalami socjalnymi przedstawia **tabela nr 2**.

7. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających do powiększenia zasobu mieszkaniowego przedstawiają **tabelle nr 3 i 4**, a plan dochodów i podwyższa czynszów przedstawia **tabela nr 5**.

8. Wykaz nieruchomości lokalowych przeznaczonych do przejęcia przez Gminę Tymbark od PKP przedstawia **tabela nr 6**.

9. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
- 4) w celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym 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 wg zasad określonych w ustawie o ochronie. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy Tymbark przedstawia tabela nr 1

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Tymbark	4	148,00
2.	Piekiełko	3	202,67
		7	350,67

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 7 lokali stanowiących zasób gminy 4 to lokale socjalne. **Tabela nr 2**

Lp.	Budynek	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Tymbark	4	148
		4	148

Tabela nr 3

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Tymbark 439	4	148,00

2.	Piekiełko 40	3	202,67
		7	350,67

Budynki w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynek będący w zasobie mieszkaniowym gminy są na bieżąco remontowane i utrzymywane w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. (Wielkość wydanych środków pieniężnych w latach -2008-2011 wynosi 128.695,80 zł). Budynek mieszkalny w miejscowości Tymbark jest budynkiem wolnostojącym, całkowicie podpiwniczonym, parterowym z użytkowym poddaszem, przekryty dachem dwuspadowym. Jest to budynek dwuspadowy wykonany w technologii tradycyjnej użytkowany od 1990 roku. W 2010 roku piwnice zostały zaadaptowane na cele mieszkalne. Powierzchnia zabudowy 83 m², pow. Użytkowa 92 m², kubatura budynku 130 m³. Poszczególne elementy konstrukcyjne budynku znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Całość elementów wykończeniowych i instalacyjnych zalecanych do wykonania została wykonana w trakcie robót adaptacyjnych całego budynku.

Na podstawie oceny stanu technicznego, przedłożonych protokołów i wniosków zaleca się wykonanie niżej wymienionych robót:

1. Pomalować klatkę schodową w budynku
2. Sukcesywnie usuwać nadmiar śniegu z połaci dachowych całego budynków okresie zimowym
3. Wyregulować i uszczelnić rynny dachowe w celu usunięcia występujących przecieków rynien
4. Sprawdzić przyczyny zadymienia z piecyka węglowego w pomieszczeniu na poddaszu użytkowym
5. Sprawdzić przyczyny zawilgocenia ścian piwnic w pomieszczeniach zamieszkałych
6. Przeprowadzić przeglądy roczne budynku i przeglądy branżowe posiadanych instalacji w wymaganych przepisami terminach i wykonywać zalecenia. Lokale mieszczące się w budynku Szkoły Podstawowej w Piekiełku były remontowane.

Na podstawie oceny stanu mieszkań w Piekiełku obecnie jest pilna potrzeba:

- remontu dachu w okolicach kominów poprzez wymianę okuć i obróbkę kominów na części nowo wybudowanej.
- wymiana stolarki okiennej
- ocieplenie strychu w części mieszkalnej **Tabela Nr 4** (dane lokali socjalnych i komunalnych i planowane zwiększenie czynszów w latach następnych) **Kwota czynszu za mieszkania socjalne - za 1 m² 0,50 zł**

Lp.	LOKALE W bud. Nr 439 Tymbark	Kwota faktury		Pow. lokalu [m ²]	dochód roczny	Planowany wzrost czynszu rok 2015		2017-2020
		2016	2016			2016	2016	
1.	Suteryny mieszkalne (2 pokoje , kuchnia, korytarz)	24,00	24,00	48 m ²	288,00	576	864	1152
2	Parter (2 pokoje , kuchnia , korytarz , klatka	28,00	28,00	56 m ²	336,00	672	1008	1344
3.	Piętro (pokój , klatka schodowa)	6,00	6,00	12 m ²	72,00	144	216	288
4.	Piętro (pokój ,klatka)	16,00	16,00	32 m ²	192,00	384	576	768
	RAZEM				888,00	1776	2664	3552

Tabela Nr 5 Kwota czynszu za mieszkania komunalne) za 1 m² 3,15

		Pow.	dochód	wzrost	wzrost	wzrost
--	--	------	--------	--------	--------	--------

Lp	Lokale Piekiełko 40	Kwota faktury		lokalu [m ²]	roczny	czynszu rok 2015 (4,15 zł)	czynszu rok 2016 (5,00 zł)	czynszu rok 2017-2020 6,00 zł
1.	Lokal Nr 1	190,20	190,20	60,38	2282,40	3006,84	3622,80	4.347,36
2.	Lokal Nr 2	314,21	314,21	99,75	3770,52	4967,52	5985,00	7.182,00
3.	Lokal nr 3 *	134,00	134,00	42,54	1608,00	2118,48	2552,40	3.062,88
	RAZEM				7.660,92	10092,84	12.160,20	14.592,24

* - **czynsz efektywny** (do roku 2016 czynsz płatny 34 zł do 29.02.2016 roku czynsz skorygowany o poniesienie koszty we własnym zakresie na wymianę urządzeń sanitarnych i remont mieszkania W latach następnych tj- 2015-2020 planuje się zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXXVI/230/2014 z dnia 28 marca 2014 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie budynku wraz z lokatorami w prawie użytkownika wieczystego od Polskich Kolei Państwowych. Podstawą prawną przekazania lokali mieszkalnych jest art. 46 lit. A ust.1 ustawy z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji, restrukturyzacji, prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 z 2000 roku z póź. zm.)- w ten sposób stopniowo Gmina Tymbark dąży do powiększenia zasobów mienia aby zapewnić lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia dla osób z niskimi dochodami w celu zabezpieczenia zbiorowych potrzeb wspólnoty. Ponadto planowane jest wybudowanie budynku wielorodzinnego w osiedlu „Podwisiołki” w Tymbarku na mieszkania chronione. W tym budynku planowana jest siedziba Ośrodka Pomocy Społecznej – planowany koszt całego zadania 800 -900 tys złotych. Planowana inwestycja jest realna przy udziale środków własnych Gminy, Ośrodka Pomocy Społecznej w Tymbarku). Natomiast co do budynku nr 439 zaplanowano w roku 2015 sprzedaż na rzecz lokatorów. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidywać środki finansowe na remonty substancji mieszkaniowej oraz zabezpieczyć środki na budowę nowych lokali (w naszym Przypadku budynek na mieszkalnia socjalne zaplanowany na rok 2016-2018). Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami. Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszów i opłat oraz pogarszający się stan techniczny budynków, co wiąże się ze wzrastającymi wydatkami na remonty substancji mieszkaniowej. Mając na uwadze trudną sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego zdecydować należy o konieczności podwyższenia czynszów dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja ta powinna być podjęta w przyszłych latach po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o niskich dochodach. Planowana sprzedaż lokali w budynku tzw. „dla podopiecznych ” w kolejnych latach zmniejszy wydatki na remont i konserwacje , a dochody uzyskiwane z czynszów były bardzo małe. Środki ze sprzedaży lokali zostaną przeznaczone na remonty innych lokali mieszkalnych **Tabela nr 6**

**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH
przeznaczonych do przejęcia przez Gminę Tymbark od PKP**

Lp	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu	Opis budynku	Status budynku	Księga Wieczysta
1.	Piekietko 90 Lokal mieszkalny nr 1	38,19 m ²	Budynek murowany z cegły, fundament betonowy, stolarka drewniana, dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką jedna kondygnacja - roku 1956 o kubaturze 1031, m ³ , pow.zabud.165,30m ² , pow. użytk. 157,37 m ² -Stan techniczny dobry	Właściciel PKP S.A Grunt – Skarb Państwa	NS1L/00036979/1
2.	Piekietko 90 Lokal mieszkalny nr 1	48,38 m ²	Budynek murowany z cegły, fundament betonowy, stolarka drewniana, dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką jedna kondygnacja - roku 1956 o kubaturze 1031, m ³ , pow.zabud.165,30m ² , pow. użytk. 157,37 m ² -Stan techniczny dobry	Właściciel PKP S.A Grunt – Skarb Państwa	NS1L/00036979/1

Zasób mieszkaniowy Gminy Tymbark w latach 2014-20120 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie zarówno planowana sprzedaż budynku nr 439 położonego w Tymbarku, jak i planowane przejęcie lokali od PKP. Ważne znaczenie dla gospodarki lokalami będzie również planowa budowa budynku (siedziby OPS i lokale socjalne) **Zasady polityki czynszowej**. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego, jak wspomniano powyżej wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. 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 zasoby Gminy Tymbark wynikające z niniejszego programu. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Tymbark ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,
3. czynsz za tymczasowe pomieszczenia,

4. czynsz efektywny Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Wójt Gminy Tymbark, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Tymbark. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu czynniki obniżające jego wartość użytkową. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokale z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania do 15 %
- 2) lokale tylko z wc lub łazienką bez c.o. do 20 %
- 3) lokale tylko z instalacją wod.-kan. – do 30 % **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tymbark.**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie 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 zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokal u (czynsz, opłaty niezależne),
- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z zasobu mieszkaniowego 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,
- 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i opracowania zasad „programu przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
 2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
 - 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący Rady

mgr Marian Zimirski