

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JANOWICE WIELKIE W LATACH 2012 – 2017

§ 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACHZ PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Janowice Wielkie położone w budynkach stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Janowice Wielkie.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. mieszkaniowy zasób Gminy Janowice Wielkie, obejmował 148 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach administrowanych przez Urząd Gminy w Janowicach Wielkich – 74, w tym:

a) Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie - 39

b) Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Janowice Wielkie - 35

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza administrowaniem Urzędu Gminy w Janowicach Wielkich - 74

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach zasobu Gminy Janowice Wielkie 130 lokali było zajętych na podstawie umowy najmu.

4. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach zasobu Gminy Janowice Wielkie 14 lokali było zajętych bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

5. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w ramach zasobu Gminy Janowice Wielkie 4 lokale nie były zajęte przez jakąkolwiek osobę. Wynikało to z faktu, iż 2 lokale zostały przeznaczone do sprzedaży, 1 lokal będzie przedmiotem zmiany sposobu użytkowania oraz 1 lokal jest przeznaczony dla osoby z wyrokiem eksmisyjnym.

6. Zarządzanie lokalami, o których mowa w § 1 ust. 2 lit. b) będzie przekazywane sukcesywnie przez Urząd Gminy Janowice Wielkie innym podmiotom zgodnie z przepisami prawa.

7. Lokale mieszkalne stanowiące własność Skarbu Państwa będą sukcesywnie nieodpłatnie przejmowane przez Gminę Janowice Wielkie.

8. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

9. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku oraz sposób użytkowania przez mieszkańców.

**Tab.1. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków
wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.**

Własność	Zły	Średni	Dobry
Gmina Janowice Wielkie	6	4	0
Wspólnota mieszkaniowa	19	18	0

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

Średni stan – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku.

Dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

10. Zdecydowana większość z 47 budynków, których gmina Janowice Wielkie jest właścicielem bądź w których posiada udział we współwłasności została wybudowana przed 1945 r.

11. Gmina Janowice Wielkie corocznie pozyskuje nie więcej niż 2 lokale mieszkalne z naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanego nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

12. Przy deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) Nieodpłatne nabycie budynków będących własnością Skarbu Państwa,
- b) Przejmowanie budynków i lokali mieszkalnych od dłużników Gminy Janowice Wielkie,
- c) Adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne według zasad określonych w stosownym zarządzeniu Wójta Gminy Janowice Wielkie,

13. Jako działania wspomagające, uznaje się – priorytet dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym

14. Obecnie gmina Janowice Wielkie nie dysponuje lokalami socjalnymi oraz lokalami zamiennymi, co uniemożliwia występowanie do właściwego sądu o wydanie wyroku eksmisyjnego, np. z powodu nieopłacania należności czynszowych, gdyż obowiązkiem gminy w wypadku wydania takiego wyroku jest zapewnienie lokalu socjalnego eksmitywanej osobie.

Tab.2. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria jej udzielenia (stan na dzień 31 grudnia 2011 r.)

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Lokale socjalne	35
Lokale zamienne	0
Nadmierne zagęszczenie	6
Względy społeczne	37
Zły stan zamieszkiwanego lokalu	2
Wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych	2
Zamiany z urzędu	0
Razem	82

15. Średni okres oczekiwania wnioskodawcy na przydział lokalu mieszkalnego wynosi ok. 8 lat.

16. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. W związku ze stale zmniejszającym się zasobem mieszkaniowym Gminy Janowice Wielkie, należy się spodziewać tendencji wzrostowej w sprawach dotyczących roszczeń odszkodowawczych, co wpłynie na konieczność zabezpieczenia środków finansowych na roszczenia odszkodowawcze w kolejnych latach.

17. Lokale mieszkalne, których struktura i standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne i lokale zamienne, będą przeznaczone w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy Janowice Wielkie, tj. przydzielanie lokali socjalnych i zamiennych przyznanych wyrokami sądowymi oraz lokali zamiennych, których dostarczenie jest konieczne ze względu na decyzje wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

18. Lokale przystosowane pod względem technicznym dla osób niepełnosprawnych przeznaczone są w pierwszej kolejności dla tych osób z uwzględnieniem charakteru oraz stopnia ich niepełnosprawności.

§ 2

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w administrowaniu Urzędu Gminy w Janowicach Wielkich ustalane są przez Urząd Gminy w Janowicach Wielkich na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art.

62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Urzędu Gminy w Janowicach Wielkich.

2. Potrzeby remontowe w stosunku do zasobu, który jest zarządzany przez Urząd Gminy w Janowicach Wielkich zostały oszacowane w roku 2012 na kwotę 94,000,00 złotych. Jednakże ze względu na brak w tegorocznej uchwale budżetowej środków na realizację przedmiotowych remontów środki te zostały przesunięte na kolejne lata.

3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Janowice Wielkie winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzone będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

5. Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Janowice Wielkie:

a) Standard budynków:

- elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
- sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- sprawna instalacja odgromowa (badania kontrolne co 3 lata),
- elewacje bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 15 lat,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 10 lat.

b) Standard lokalu mieszkalnego:

- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Tab.3a. Plan remontów budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w latach 2012 – 2017 (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj pracy	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	0,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	0,0	15,0	5,0	0,0	0,0	0,0
3.	Remont dachu	0,0	60,0	90,0	50,0	20,0	20,0
4.	Remont kominów i wentylacji	0,0	10,0	25,0	0,0	0,0	0,0
5.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	0,0	5,0	5,0	0,0	0,0	0,0
6.	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,0	5,0	6,0	1,0	1,0	1,0
7.	Wymiana fragmentów stropu lub schodów	0,0	5,0	20,0	10,0	0,0	0,0
8.	Remont (naprawa/uzupełnienie elewacji	0,0	5,0	10,0	20,0	15,0	5,0
9.	Malowanie klatek schodowych	0,0	5,0	4,0	0,0	0,0	0,0
10.	Sporządzanie dokumentacji (ekspertyz)	0,0	4,0	4,0	4,0	3,0	3,0
	Razem	0,0	117,0	171,0	85,0	39,0	29,0

Tab.3b. Plan remontów mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego w latach 2012 – 2017 (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj pracy	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Wymiana okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów	0,0	7,0	13,0	5,0	5,0	0,0
2.	Przestawienie pieców, zapewnienie środka grzewczego	0,0	17,0	13,0	10,0	0,0	0,0
3.	Sporządzanie niezbędnej dokumentacji (ekspertyzy)	0,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0
4.	Wymiana podłóg	0,0	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0
5.	Wymiana instalacji	0,0	10,0	5,0	5,0	0,0	0,0
6.	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	0,0	5,0	10,0	5,0	0,0	0,0
	Razem	0,0	46,0	47,0	31,0	6,0	1,0

Tab.3c. Plan innych remontów w latach 2012 – 2017 (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj pracy	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Rozbiórki budynków gminnych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży	0,0	10,0	20,0	10,0	0,0	0,0
	Razem	0,0	10,0	20,0	10,0	0,0	0,0

Najpilniejsze potrzeby remontowe zasobu administrowanego przez Urząd Gminy w Janowicach Wielkich oszacowano na kwotę 612.000,00 zł, przy uwzględnieniu inflacji oraz wzrostu robocizny i materiałów budowlanych.

Wymienione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie oraz remontów mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego (dot. przede wszystkim lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) bez uwzględnienia innych wymogów przewidzianych w przepisach szczególnych.

6. Standardy określone w ust. 5 nie dotyczą lokali przeznaczonych na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

7. Gmina Janowice Wielkie przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

- wysokość zaliczek remontowych przekazywanych rocznie do wspólnot mieszkaniowych w 2011 r. wyniosła – 85.977,49 złotych,

- planowana wysokość zaliczek remontowych przekazywanych do wspólnot mieszkaniowych w 2012 r. wyniesie – 90.000,00 złotych.

8. Wójt Gminy zapewnia przestrzeganie zasad opracowania planów remontowych dla poszczególnych budynków w zasobie mieszkaniowym zgodnie z odrębnymi przepisami. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

9. W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty zasobu mieszkaniowego będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

10. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Tab.4. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Własność	Wodociąg	Kanalizacja	Energia elektryczna	Telefon
Gmina Janowice Wielkie	10	2	10	10
Wspólnota mieszkaniowa	34	12	37	37
Razem	44	14	47	47

§ 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie jest:

- a) racjonalne gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Janowice Wielkie,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie odbywa się na podstawie Uchwały Nr XXI/93/2000 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 04 grudnia 2000 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz Uchwały Nr XXXIX/171/2006 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 27 września 2006 roku w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Nr XXI/93/2000 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 04 grudnia 2000 roku – w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, regulujących zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Janowice Wielkie.

Tab.5. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych w latach 2007 - 2011

Lp.	Rodzaj obiektu	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Lokale mieszkalne	24	30	23	16	11

Tab.6. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2017

Lp.	Rodzaj obiektu	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Lokale mieszkalne	18	16	14	12	10	8

Do oszacowania wartości prognozowanych przyjęto, że roczna sprzedaż lokali mieszkalnych będzie maleć o 10% w stosunku do średniorocznej sprzedaży z ostatnich pięciu lat poprzedzających wartość roku szacowanego.

§ 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

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

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Janowice Wielkie w oparciu o zasady określone w niniejszym uchwale, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej. Każdorazowo Wójt Gminy uprzednio informuje Radę Gminy Janowice Wielkie o nowych stawkach czynszu.

3. W 2012 r. zmiana stawek czynszu nastąpi z dniem 1 września bieżącego roku.

4. Od 2013 r. zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalny będą następować od dnia 1 marca każdego roku. Przesunięcie terminu zmian ma na celu zrównanie terminu wysyłania zawiadomień o zmianach stawek czynszu za najem lokalu z zawiadomieniami o zmianach opłat za wodę i ścieki, co przełoży się na obniżenie kosztów.

5. Stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

6. Przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

7. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

9. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

10. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.

11. Planuje się coroczny wzrost stawek czynszu o 20%.

12. W 2012 r. podstawą podwyżki będzie stawka bazowa czynszu obowiązująca w pierwszym półroczu 2012 r.

13. W 2013 r. podstawą podwyżki będzie stawka bazowa czynszu obowiązująca od dnia 1 września 2012 r.

14. Od 2014 r. podstawą podwyżki będzie stawka bazowa czynszu obowiązująca w drugim półroczu roku poprzedzającego rok, w którym będzie dokonywana podwyżka.

15. W przypadku, gdy podwyżka czynszu o 20% spowodowałaby sytuację, w której stawka czynszu miałaby przekroczyć 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków

mieszkalnych, stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podwyższa się maksymalnie o procent, który zrówna stawkę czynszu ze stawką odpowiadającą 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

16. Stawka bazowa w 2012 roku będzie wynosić – 4,15 złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

13. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, ze względu na:

- | | | | |
|----|--|---|-----|
| a) | ślepa kuchnia | - | 5% |
| b) | WC poza lokalem mieszkalnym | - | 10% |
| c) | brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalu | - | 20% |
| d) | ze względu na położenie lokali w miejscowości: Mniszków i Miedzianka | - | 5% |

14. Maksymalna wysokość obniżki stawki czynszu nie może przekroczyć 30%.

15. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu, ze względu na:

- | | | | |
|----|---|---|-----|
| a) | za posiadanie łazienki | - | 10% |
| b) | za posiadanie instalacji centralnego ogrzewania | - | 10% |
| c) | ze względu na zamieszkiwanie w budynku do 4 lokali mieszkalnych | - | 10% |
| d) | ze względu na zamieszkiwanie w budynku wybudowanym lub poddanych kapitalnemu remontowi po dniu 31 grudnia 2000 r. | - | 15% |

16. Maksymalna wysokość podwyżki stawki czynszu nie może przekroczyć 30%.

17. Przez lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej (CO etażowe) wykonanej przez właściciela lokalu mieszkalnego.

18. Przez urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.

19. Przez zły stan techniczny budynku należy rozumieć taki stan, który umożliwił jego zakwalifikowanie do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie Wójta Gminy Janowice Wielkie.

20. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc.

Tab. 7. Prognozowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmowanego lokalu mieszkalnego:

Lp.	Rok	Przewidywana wartość wskaźnika odtworzeniowego	3% wskaźnika odtworzeniowego	Przewidywana stawka czynszu	% wzrost czynszu w stosunku do roku ubiegłego	% wskaźnika odtworzeniowego
1.	2012	3.523,00	8,81	4,98	20,0	56,53
2.	2013	3.676,00	9,19	5,98	20,0	65,07
3.	2014	3.836,00	9,59	7,18	20,0	74,87
4.	2015	4.002,00	10,01	8,62	20,0	86,11
5.	2016	4.176,00	10,44	10,34	20,0	99,04
6.	2017	4.357,00	10,89	10,89	5,32	100,00

21. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dwukrotnego czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w ust. 8. W tych przypadkach odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie ustalane w wysokości czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z odpowiednim zarządzeniem Wójta Gminy Janowice Wielkie

22. Osobom, które spełniają łącznie następujące przesłanki:

- 1) utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na upływ terminu umowy najmu,
- 2) nie zalegają z opłatami czynszowymi

od dnia złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. W przypadku złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy najmu przed wygaśnięciem tytułu prawnego, odszkodowanie nalicz się od dnia utraty tytułu prawnego do lokalu.

23. Osobom, o których mowa w ust. 2, które posiadają zaległości, od dnia całkowitej spłaty zaległości będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. Przepis ust. 4 i ust. 5 stosuje się odpowiednio.

24. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w ugodzie w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości na raty, będzie naliczane odszkodowanie, w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu, od dnia zawarcia ugody.

25. W przypadku niewywiązywania się z umowy o spłacie zaległości czynszowych w ratach, były najemca jest zobowiązany do opłacania odszkodowania w wysokości określonej w ust. 1.

26. Odszkodowanie podlega podwyższeniu zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 3 i ust. 4.

27. Przez zaległości, o których mowa w niniejszym paragrafie rozumie się wszystkie wierzytelności Gminy Janowice Wielkie związane z najmem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego.

28. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy Janowice Wielkie może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.

29. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej, o którym mowa w ust. 8 jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. W przypadku zaistnienia zwłoki w opłacaniu odszkodowania, zostanie podjęta procedura eksmisyjna. Przez zwłokę należy rozumieć brak terminowej wpłaty obejmującej kwotę o równowartości co najmniej jednej miesięcznej płatności odszkodowania.

30. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Janowice Wielkie z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielenie osobom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- 1) rozłożenia należności na raty,
- 2) umarzania zaległości,
- 3) odraczania terminu płatności.

31. Gmina Janowice Wielkie będzie dążyć do intensyfikacji działań mających na celu poprawę poziomu osiągalności czynszów za lokale mieszkalne.

§ 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

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Janowice Wielkie.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) Ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) Sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- 3) Zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 4) Wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 5) Współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) Efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- 2) Utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) Ochronę ludzi i mienia w pomieszczeniach budynków,
- 4) Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 5) Zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych,
- 6) Możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujących pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynków i związanych z nimi urządzeń,
- 7) Racjonalne wykorzystanie energii,
- 8) Ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 9) Poprawę stanu technicznego zasobu,
- 10) Poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 11) Ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania.

4. Dla celów ochrony gminnych zasobów wodnych oraz racjonalizacji ich zużycia w najbliższych latach przewiduje się opomiarowanie poprzez zamontowanie wodomierzy w lokalach oraz budynkach mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

5. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Gmina Janowice Wielkie jest członkiem 37 wspólnot mieszkaniowych.

6. Wójt Gminy bądź osoby przez niego upoważnione reprezentują Gminę Janowice Wielkie jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

7. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina Janowice Wielkie powinna zwracać się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dotyczących nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

8. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Janowice Wielkie:

1) Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu,

2) Udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały,

3) Gmina Janowice Wielkie przychyliła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy,

4) Przedstawiciel Gminy Janowice Wielkie wnioskuję, aby wspólnota mieszkaniowa zleciła rzeczoznawcy wycenę przestrzeni do adaptacji, która będzie podstawą do ustalenia pożytków.

9. Polityka finansowa Gminy Janowice Wielkie w stosunku do wspólnot mieszkaniowych:

1) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowa,

2) Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:

a) W przypadkach, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,

b) Jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczane na remonty w następnym roku lub zwracane właścicielom,

c) Zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

§ 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2017 jest budżet Gminy Janowice Wielkie ze środków pozyskanych od mieszkańców z opłat za najem lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1) Fundusze Unii Europejskiej,

2) Środki z budżetu państwa,

3) Fundusze dopłat,

4) Kredyty komercyjne,

5) Inne źródła finansowania.

§ 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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Tab. 8. Rzeczywista i przewidywana wysokość wpływów z lokali mieszkalnych w zł

Wyszczególnienie	Lata							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Średni rzeczywisty wpływ	226.246,38	237.963,23						
Średni prognozowany wpływ			257.120,50	287.715,69	303.087,19	320.290,43	340.650,04	322.097,32

Założenia:

1. Zmiana powierzchni mieszkalnej – zmniejszenie powierzchni średnio o:

- a) 800 m² w 2012 roku,
- b) 711 m² w 2013 roku,
- c) 622 m² w 2014 roku,
- d) 533 m² w 2015 roku,
- e) 444 m² w 2016 roku,
- f) 355 m² w 2017 roku.

2. Stosunek rzeczywistych należności do należności wynikających z iloczynu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego i prognozowanej stawki czynszu w danym roku na poziomie 93%,

3. W 2012 roku ściągalność czynszów założona na poziomie 80 %,

4. Od 2013 roku ściągalność czynszów założona na poziomie 85 %,

5. Od 2012 roku planowany wzrost maksymalnej stawki czynszowej do 3% aktualnej wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Koszty zarządzania zasobem obejmują:

- 1) Wynagrodzenie za zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 2) Bieżąca eksploatacja gminnych budynków i lokali w zakresie:
 - a) Utrzymania czystości w budynkach,
 - b) Konserwacji budynków,
 - c) Obowiązkowych przeglądów,
 - d) Ubezpieczenia budynków,
 - e) Dezynfekcji i deratyzacji,
 - f) Audytu energetycznego,
 - g) Wydatków związanych z prowadzoną korespondencją z najemcami,
 - h) Wywozu nieczystości płynnych,
 - i) Obsługi prawnej oraz opłaty sądowe i komornicze,
 - j) Inwentaryzacji budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Tab. 9. Prognozowanie średnie miesięczne koszty utrzymania zasobu w zł/m²:

Wyszczególnienie	Lata							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Wydatki Gminy na wynagrodzenia za zarząd i administrowanie	0,66	0,69	0,77	0,89	1,04	1,20	1,38	1,57
2. Wydatki na bieżącą eksploatację	0,38	0,28	0,29	0,31	0,32	0,34	0,36	0,37
3. Koszty z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów	1,03	1,08	1,13	1,19	1,25	1,31	1,38	1,45
4. Zaliczki eksploatacyjne Gminy – udział Gminy w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,50	0,55	0,56	0,57	0,57	0,59	0,60	0,62
5. Zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	0,49	0,54	0,55	0,56	0,57	0,59	0,60	0,61
6. Wydatki na remonty wynikające z obowiązku pełnienia roli wynajmującego – wg potrzeb remontowych	0,11	0,09	0,32	0,70	0,81	0,47	0,15	0,03
7. Koszty remontów budynków Gminy wg potrzeb remontowych	0,10	0,09	1,10	1,66	3,15	1,88	0,99	0,82
Ogółem	3,27	3,32	4,72	5,88	7,71	6,38	5,46	5,47

Założenia:

Prognozowane zwwyżki kosztów:

- 1) Dla pozycji 1, 4, 5 – około 2%

2) Dla pozycji 2, 3, 6, 7 – około 5%

7. W okresie obowiązywania niniejszego programu po zrealizowaniu zadań remontowych Gmina Janowice Wielkie winna przeznaczyć w swoim budżecie środki na realizację zadań inwestycyjnych nastawionych na pozyskiwanie mieszkań. Od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, struktura zasobu mieszkaniowego gminy Janowice Wielkie ulega systematycznemu zmniejszeniu. Zasób powiększał się jedynie o budynki pozyskiwane poprzez nieodpłatne nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa. Proponuje się realizację partnerstwa publiczno-prywatnego ukierunkowanego na wzniesienie budynku z lokalami socjalnymi oraz komunalnymi. Należy zauważyć, że w momencie przeprowadzenia części mieszkańców do nowych lokali mieszkalnych, stare lokale będzie można przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargowej, co w znacznym stopniu pokryje koszty przedmiotowej inwestycji. Ponadto zmniejszeniu ulegną zaliczki wpłacane przez gminę Janowice Wielkie na rzecz wspólnot mieszkaniowych, gdyż zmieni się udział we współwłasności nieruchomości oraz nastąpi wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości.

8. Wobec rosnącej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy Janowice Wielkie, wzrostu cen nieruchomości na rynku oraz ze stałą tendencją spadkową ilości udzielanych kredytów, wynikającą z zaostrzenia kryteriów ich przyznawania, Gmina Janowice Wielkie winna realizować przede wszystkim zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) polegających na zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych, co musi się odbyć kosztem zadań fakultatywnych.

§ 8

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Janowice Wielkie w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- Prowadzenie remontów budynków i lokali,
- Skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- Eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali,
- Popieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu danych nieruchomości,
- Likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
- Realizacja projektów inwestycyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- Wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych,
- Stałe inwentaryzowanie i analizowanie stanu zasobu mieszkaniowego.

Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

