

Uchwała Nr XLVII/293/2018
Rady Gminy Łabowa
z dnia 12 marca 2018 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabowa na lata 2018 –2022

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt 3, art. 41 ust 1 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz.1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz.1610 z późn. zm.) Rada Gminy Łabowa uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022” w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łabowa.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr VI/29/11 Rady Gminy Łabowa z dnia 28 marca 2011r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4

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

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Skeraba

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ŁABOWA NA LATA 2018 – 2022**

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabowa na lata 2018 – 2022”.
2. Celem programu jest określenie kierunków działania w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem
na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa.

Określenie zasobu mieszkaniowego gminy, jego struktury i wielkości.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabowa objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach będących w jej samoistnym posiadaniu.

Tabela 1. Struktura lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali
1	Czaczów nr 67	55,00	1
2	Kotów nr 2	62,32	1
3	Łabowa nr 159	61,30	1
4	Maciejowa nr 83	63,86	1
5	Roztoka Wielka nr 20	67,00	1
6	Roztoka Wielka nr 19	106,15	2
OGÓLEM		415,63	7

Stan na dzień 28.02.2018r.

2. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego wyodrębnia się:
 - 1) mieszkanie chronione – przyznawane na podstawie decyzji administracyjnej;
 - 2) lokale służbowe - przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy z osobami zatrudnionymi w gminnych jednostkach oświatowych, ochrony zdrowia, innych jednostkach organizacyjnych wykonujących zadania na rzecz Gminy - 2 lokale;
 - 3) lokale komunalne, których najem zawierany jest na czas nieoznaczony – 3 lokale;
 - 4) lokal socjalny - najem zawierany jest na czas oznaczony - 1 lokal.

Tabela 2. Rodzaj i położenie lokali.

Lp.	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Liczba lokali
1	Czaczów nr 67	Socjalny	1
2	Łabowa nr 159	Służbowy	1
3	Maciejowa nr 83	Służbowy	1
4	Roztoka Wielka nr 19	Mieszkanie chronione	1
5	Roztoka Wielka nr 19	Komunalny	1
6	Roztoka Wielka nr 20	Komunalny	1
7	Kotów nr 2	Komunalny	1

Lokale komunalne.

3. Lokale te znajdują się w budynkach należących do Gminy Łabowa, będących w samoistnym posiadaniu Gminy. Liczba lokali z roku na rok sukcesywnie spada, z uwagi na wyłączenie budynków z użytkowania ze względu na ich stan techniczny.

Lokale służbowe.

4. Lokale te znajdują się w budynkach oświatowych, budynku usług zdrowia.
Liczba lokali zmniejsza się w związku potrzebą dostosowania budynków w całości do pełnionej funkcji, w których mieściły się pojedyncze mieszkania służbowe.

Lokale socjalne.

5. Gmina posiada jeden lokal socjalny znajdujący się w budynku w 100% należącym do Gminy
6. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa, w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 3.

Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa w latach 2018- 2022.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	7	6	5	5	5

7. Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą m.in. konieczność podjęcia działań wykwaterowania z budynków zagrożonych bądź zmiany przeznaczenia niezamieszkałych lokali na inne cele.
Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu także w przypadkach sprzedaży lokali.
8. Obowiązki Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), nie mogą być w pełni na bieżąco zaspokojone z uwagi na:
- 1) pogarszający się istniejący stan techniczny budynków, lokali mieszkalnych;
 - 2) brak środków i terenów pod budownictwo mieszkalne będących własnością Gminy.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych okresowych przeglądów stanu technicznego budynków (protokołów z rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego) wskazuje, że ponad połowa lokali mieszkalnych z zasobu mieści się w starych drewnianych budynkach wybudowanych przed i po 1940 roku.

Większość lokali mieszkalnych nadaje się do kapitalnych remontów.

2. Czynniki, które przyczyniają się do obecnego stanu technicznego budynków Gminy to m.in. wiek budynków, technologia budowy, rodzaj konstrukcji, sposób podpiwniczenia i brak izolacji. Duży wpływ na stan budynków ma też sposób ich użytkowania przez najemców.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 28.02.2018r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat			
	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000
Liczba budynków	2	2	1	1
Procentowy udział ilości budynków	30 %	30%	20%	20%

Tabela 5. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych.

Adres lokalu	Wyposażenie techniczne			
	bieżąca woda	gaz	CO	kanalizacja
Czaczów nr 67	x	-	x	x
Kotów nr 2	x	-	-	x
Łabowa nr 159	x	x	x	x
Maciejowa nr 83	x	x	x	x
Roztoka Wielka nr 20	x	-	x	x
Roztoka Wielka nr 19	x	-	-	x

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych.

2. Analiza potrzeb :
 - 1) liczba osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkaniowego z zasobu mieszkaniowego Gminy - *brak wniosków*;
 - 2) w zakresie wskazania lokalu dla osób z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego - *nie odnotowano nakazu*;
 - 3) w zakresie wskazania lokalu zamiennego dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania - *nie odnotowano przypadku*.
3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się przyrostu nowych lokali mieszkalnych. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina winna podjąć działania, dzięki którym będzie mogła pozyskiwać lokale poprzez:
 - 1) przejęcie i zagospodarowanie nieużytkowanych lub opuszczonych budynków;
 - 2) wynajem lokali od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne.

1. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów.

1. Gmina wykonuje remonty i naprawy lokali wynikające z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do:
 - 1) zabezpieczenia konstrukcji budynków;
 - 2) instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
3. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym, który gwarantuje:
 - 1) sprawną instalację elektryczną;
 - 2) sprawną instalację co;
 - 3) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną;
 - 4) sprawną instalację odgromową;
 - 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo;
 - 6) szczelność pokrycia dachowego;
 - 7) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.
4. Celem przeprowadzanych remontów jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz poprawa stanu technicznego.

3. Analiza potrzeb.

1. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, w których mieszczą się lokale mieszkalne, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na przeprowadzanie kapitalnych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich jedynie prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii.
2. Brak na terenie gminy zamiennych lokali pozwala jedynie na przeprowadzanie niezbędnych remontów i napraw w zakresie:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - 2) zapewnienia użytkowania budynków, pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

ROZDZIAŁ IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. W minionym okresie tj. w latach 2011 - 2017 nie wystąpił przypadek sprzedaży lokalu mieszkalnego.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy:
 - 1) dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają dużych nakładów finansowych zarówno na remonty bieżące jak i na kapitalne);
 - 2) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.
3. W związku z dużymi potrzebami remontowymi lokali mieszkalnych, wskazanym jest przeznaczać środki pozyskane ze sprzedaży lokali w całości na remonty substancji mieszkaniowej Gminy Łabowa. Działanie takie pozwoliłoby na znaczne zwiększenie przeprowadzanych remontów i modernizację.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

1. W latach 2018 – 2022 nie wyklucza się sprzedaży lokali tworzących gminny zasób mieszkaniowy Gminy Łabowa w przypadku:
 - 1) uzasadnionego interesu najemcy;
 - 2) uzasadnionego interesu gminy.
2. W razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę:
 - 1) wielkość zasobu, który może być objęty sprzedażą;
 - 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży;
 - 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Informacje ogólne

1. .Przy ustalaniu czynszu za lokale mieszkalne należy uwzględnić czynniki wymienione w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz opłat za c.o. i inne należności.
2. Podwyższanie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.
2. Dla Gminy Łabowa wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany jest przez Wojewodę Małopolskiego.
3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Łabowa za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Łabowa, w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łabowa. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy Łabowa w drodze zarządzenia.

Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

3. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łabowa ustalane są przez Wójta Gminy Łabowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Podstawową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się jak dla mieszkań wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz łazienkę.
2. Stawkę czynszu obniża się za:
 - 1) lokalizację mieszkania w starych budynkach drewnianych o 5%;
 - 2) brak łazienki i wc o 15%;
 - 3) brak centralnego ogrzewania o 5%
3. Stawkę czynszu podwyższa się:
 - 1) za wyposażenie mieszkania w instalację gazową - 10%.
4. Ze względu na położenie budynku, wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu najmu lokalu mieszkalnego poprzez podział na strefy:
 - 1) strefa I – budynki usytuowane w centrum miejscowości;
 - 2) strefa II – budynki niekorzystnie usytuowane na peryferiach miejscowości.
Dla strefy I- stawka czynszu jest równa stawce bazowej;
Dla strefy II stawkę bazową obniża się o 5%.
5. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - 1) samodzielność mieszkania (korzystanie z części wspólnych przez najemców np. kuchni, łazienki; wc) - 10%
 - 2) wysokość pomieszczeń (suterena, poddasze) – 5%.
6. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

7. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
8. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach:
 - 1) jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk;
W stosunkach najmu lokali socjalnych zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.
 - 2) podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nie przekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej.
9. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:
 - 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową aż do ich pełnego zwrotu;
 - 2) godziwy zysk.

4. Warunki obniżania wysokości czynszu.

1. Szczegółowe zasady obniżania czynszu określa uchwała Rady Gminy w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa.
2. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wskaźnik obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu;
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;
 - 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
 - 5) zajmują lokale socjalne.
5. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.
6. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.
7. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
8. Obniżka czynszu może być przyznana na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

5. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Wójta Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.
2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

6. Zaległości w opłacaniu czynszów.

1. W celu poprawy ściągalności czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych Gmina winna umożliwić najemcom posiadającym zaległości czynszowe, a którzy wyrażają dobrowolną chęć spłaty, możliwość rozłożenia zaległości na raty.
2. Gmina zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz. U. z 2017 r. poz. 180) na wniosek osób zainteresowanych, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej i które spełniają określone w w/w ustawie warunki, wypłaca dodatki mieszkaniowe, tym samym ograniczając powstanie lub zwiększanie zaległości czynszowych.
3. Rozważana jest możliwość odpracowywania zaległości czynszowych przez zadłużonych najemców.
4. Na uzasadniony wniosek najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu, poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa stosowna uchwała Rady Gminy w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności z tytułu należności pieniężnych do których nie stosuje się przepisów Ustawy z dn. 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazanie organu do tego uprawnionego.

W związku z wejściem w życie nowej Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r, o finansach publicznych, powinny być wydane nowe przepisy wykonawcze dotyczące zasad umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności dłużników oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej z tego tytułu (art. 59 ustawy).

5. Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania „Programu” będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia, poprzez wzmoczenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
6. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika wpłacanych czynszów w stosunku do ich przypisów tak, aby w roku 2022 **zrównoważyć wpływy z wysokością tych przypisów (wskaźnik = 100%).**

7. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłoby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

8. Pomieszczenia tymczasowe.

1. Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu, a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Gmina podejmuje działania określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r., dotyczącym szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe (Dz.U. z dnia 31 stycznia 2005 r. Nr 17, poz. 155).
2. W przypadkach, w których w wyniku postępowania sądowego o eksmisję osoba eksmitowana nie otrzyma uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego podejmowane będą działania polegające na:
 - 1) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) wskazanie pomieszczenia tymczasowego na okres do 6 miesięcy.
3. Opłaty ustala się na 50% stawki czynszu obowiązującego w danym lokalu + opłaty za media.
4. W szczególnych przypadkach, dla zapewnienia realizacji wyroku sądowego do eksmisji bez uprawnienia do lokalu socjalnego, Gmina wynajmie pomieszczenie od innego podmiotu na okres nie dłuższy niż 5 dni, a kosztami najmu obciąży eksmitowanego.

ROZDZIAŁ VI
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łabowa oraz
przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym
zasobem

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Łabowa przy pomocy pracowników Urzędu Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

1. W celu nie podrażania kosztów zarządzania oraz wyeliminowania uciążliwości dla najemców nie planowane są zmiany w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Łabowa.

ROZDZIAŁ VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być dotacje i wpływy ze sprzedaży lokali oraz pożyczki na prace termoizolacyjne, np. z WFOŚiGW, środki unijne, inne środki.

ROZDZIAŁ VIII

Planowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2018-2022

1. Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu określana będzie w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnieniu koniecznych kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatków inwestycyjnych.

ROZDZIAŁ IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łabowa

1. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych takich jak:
 - 1) malowanie klatek schodowych,
 - 2) naprawa elewacji do wysokości 2 metrów,
 - 3) naprawa ciągów komunikacyjnych.
2. W miarę możliwości technicznych i finansowych Gmina podejmie działania, aby do roku 2022 wyposażyć w wewnętrzną instalację gazową lokale mieszkalne nie posiadające jej, a istnieje przyłącz do budynku w którym mieści się lokal.

Innymi działaniami Gminy mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego, społecznego.

Rozdział X

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

1. W „Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Łabowa na lata 2016-2022” nie odniesiono się do mieszkaniowych zasobów gminy, mogących mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu mieszkańców obszarów rewitalizacji Gminy Łabowa.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Skraba