

**UCHWAŁA NR XI/76/2011
RADA GMINY WIELGOMŁYNY**

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012 - 2016"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 95 ,poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128,poz. 902, Nr 173, poz. 1218 i z 2010r. Nr 3, poz.13) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny na lata 2012 - 2016" w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgomłyny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2012 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Łoś

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELGOMŁYNY
NA LATA 2012 - 2016

Rozdział 1.
Mieszkańowy zasób Gminy

§ 1. 1. Mieszkańowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy, bądź pozostające w jej samoistnym posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych.

2. W skład mieszkańowego zasobu gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne - 19;
- 2) lokale socjalne - 3.

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkańowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkańowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela Nr 1.

Rozdział 2.
Remonty i modernizacja

§ 2. 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkańowego w stanie nie pogorszonym.

2. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkańowego określa tabela Nr 2.

Rozdział 3.
Sprzedaż lokali

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zawarto w tabeli Nr 1.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej

§ 4. 1. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i utrzymania terenu wokół budynków.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj.: opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

3. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

§ 5. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację wodną -10%,
- b) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną -20%,
- c) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i łazienkę - 30%,
- d) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i centralne ogrzewanie – 60%.

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) mieszkanie w budynku zagrzybionym i zawilgoconym - 5%,
- b) mieszkanie wymagające kapitalnego remontu - 6%,

2. W przypadku zbiegu czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu uwzględnia się wszystkie czynniki.

§ 6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Wielgomłyny.

§ 7. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca budynku powinien dokonywać bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków komunalnych.

§ 8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 9. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Wielgomłyny zarządza Zakład Komunalny w Wielgomłynach. Jest to samorządowy zakład budżetowy Gminy Wielgomłyny.

2. Zarządca jest szczególnie zobowiązany do:

- 1) prawidłowego używania przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania przedmiotu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny uchwalonych przez Radę Gminy Wielgomłyny;
- 4) współpracowania z właściwymi przedmiotowo stanowiskami Urzędu Gminy w Wielgomłynach w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności;
- 5) zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 stanowią czynsze wpłacane na konto Zakładu Komunalnego w Wielgomłynach.

§ 11. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

3. Wysokość planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacyjne i koszty remontów określa tabela Nr 3.

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytych stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

§ 14. 1. Zasady sprzedaży i stosowania preferencji dla kupujących określa rada gminy w drodze odrębnej uchwały.

2. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z ustalonym w tabeli Nr 1 planem oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

Tabela nr 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne

Lp	Wyszczególnienie lokali (adres)	liczba lokali mieszkaniowych	Pow. m ²	liczba lokali socjalnych	Wyposażenie lokali	Plan sprzedaży lokali-rok	Stan techniczny
1.	W Publicznej Szkole Podstawowej w Zagórzcu	2	104,39	-	wodociąg, kanalizacja, c.o.ciepła woda, łazienka	-	dobry
2.	W Publicznej Szkole Podstawowej w Krzętowie	2	96,00	-	wodociąg, kanalizacja, c.o, ciepła woda, łazienka	-	dobry
3.	Dom Nauczyciela w Wielgomłynach	4	200,00	-	wodociąg, kanalizacja, c.o, ciepła woda, łazienka	2012	dobry
4.	W budynku szkolnym w Myśliwczowie	2	80,60	-	wodociąg, kanalizacja, c.o, ciepła woda, łazienka	2013	dobry
5.	W budynku szkolnym w Rudce	1	66,00	-	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka	2013	dobry
6.	W budynku szkolnym	1	45,00	-	wodociąg, kanalizacja, c.o,	-	dobry

	w Rogach				łazienka		
7.	W Gminnym Ośrodku Zdrowia w Wielgomłynach	7	418,72	-	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	-	dobry
8.	W "Agronomówce" w Wielgomłynach	1	68,72	1	wodociąg, łazienka co,	-	dobry
9.	W "Agronomówce" w Sokolej Górze	1	68,90	1	wodociąg, łazienka co	-	dobry
10.	W budynku szkolnym w Niedośpielinie	1	46,49	1	wodociąg, kanalizacja,	-	zły

Tabela nr 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów w latach 2012-2016

Lp.	Adres budynku	Analiza rzeczowego remontu potrzeb remontowych w latach 2011-2015					
		Planowana wielkość środków finansowych w złotych					
		2011	2012	2013	2014	2015	
1.	W budynku szkolnym w Niedośpielinie	-	-	10.000	-	-	
2.	W budynku szkolnym w Rogach	-	-	-	5.000	-	
3.	Dom Nauczyciela w Wielgomłynach	-	-	-	-	5.000	

Tabela nr 3

Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2012-2016

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów i modernizacji	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	2012	51.500,00	-	-
2.	2013	52.800,00	-	-
3.	2014	54.200,00	5.000	-
4.	2015	55.500,00	5.000	-
6.	2016	56.800,00	5.000	-