

**UCHWAŁA Nr V/13/2007
RADY GMINY WIELGOMŁYNY**

z dnia 11 kwietnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr.142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602 i Nr 167, poz. 1193 oraz Nr 249, poz. 1833) Rada Gminy Wielgomłyny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny na lata 2007 - 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgomłyny.

§ 3. Traci moc Uchwała nr IV/7/07 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 07 lutego 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Łoś

ZAŁĄCZNIK do Uchwały Nr V/13/2007

Rady Gminy Wielgomłynny

z dnia 11 kwietnia 2007 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WIELGOMŁYNY NA LATA 2007 - 2011**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

W latach 2007-2011 nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Charakterystyka zasobów:

Lokale	Ilość w sztukach.	Pow. użytk. w m ²	Stan techniczny Lokali			Prognoza wielkości lokali w latach 2007 - 2011				
			dobry	Średni	Zły	2007	2008	09	2010	2011
Mieszkalne	23	1205.04	15	8	-	23	23	23	23	23
socjalne	3	140,00	-	2	1	3	3	3	3	3
Ogółem	26	1345,04	15	10	1	26	26	26	26	26

Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 01stycznia 2007 r. stanowi 26 lokali mieszkalnych usytuowanych w 13 budynkach.

1) 12 lokali mieszczących się w budynkach szkół lub po obiektach szkolnych:

- a) w Publicznej Szkole Podstawowej w Zagórze – 2 lokale,
- b) przy Publicznej Szkole Podstawowej w Krzętowie – 2 lokale,
- c) w Domu Nauczyciela w Wielgomłynach – 4 lokale,
- d) w budynku szkolnym w Myśliwczowie – 2 lokale,
- e) w budynku szkolnym w Rudce – 1 lokal,
- f) w budynku szkolnym w Rogach – 1 lokal.

2) 7 lokali mieszczących się w Gminnym Ośrodku Zdrowia w Wielgomłynach

3) 1 lokal mieszczący się w budynku „agronomówka” w Sokolej Górze

4) 2 lokale mieszczące się w budynku „weterynarii” w Wielgomłynach

5) 1 lokal mieszczący się w budynku „SKR” w Wielgomłynach

6) 3 lokale socjalne mieszczące się:

- a) w budynku „agronomówka” w Wielgomłynach – 1 lokal,
- b) w budynku szkolnym w Niedośpielinie – 1 lokal,
- c) w budynku szkolnym w Trzebcach – 1 lokal,

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

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

Rok	Ilość budynków	Uwagi
2007	1	
2008	1	
2009	1	
2010	1	
2011	1	

Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi Gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje Gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzone w latach 2007 - 2011.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1.) Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr IX/39/03 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 05.09.2003 w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości gruntowych na własność gminy Wielgomłyny, zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy oraz ich obciążenia, wdzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata.

2) Zasiedlony lokal może być sprzedawany osobie, która posiada umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony na jej wniosek lub na podstawie oferty złożonej przez Gminę.

3) Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które decyzją Wójta nie podlegają oddaniu w najem, mogą być przeznaczone do sprzedaży w formie przetargu.

4) W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy uznaje się za celowe:

a) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach czynnych placówek oświaty,

b) dążenie do wyprzedaży lokali mieszkalnych i budynków wymagających remontów oraz budynków deficytowych gdzie wpływy z czynszu nie pokrywają bieżących wydatków na pokrycie kosztów ich eksploatacji,

c) preferowanie sprzedaży lokali w budynkach gdzie Gmina jest współwłaścicielem, a w wyniku sprzedaży Gmina nie będzie już jego współwłaścicielem.

4. Zasady polityki czynszowej.

- 1) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony przez Wójta Gminy Wielgomłyny, według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
- 2) Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące.
- 3) Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn.zm.).
- 4) Oprócz czynszu wynajmujący może pobierać inne opłaty w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów i usług.
- 5) Ustala się stawkę czynszu obniżającą lub podwyższającą następujące czynniki:
 - a) ze względu na położenie budynku:
 - parter – stawka bazowa,
 - I piętro – podwyżka o 5%
 - b) ze względu na wyposażenie lokalu:
 - braku wyposażenia lokalu w jakiegokolwiek urządzenia sanitarne – wg stawki bazowej
 - wyposażenie w wodę – stawka ulega podwyższeniu o 10%
 - wyposażenie w wodę i WC lub łazienkę – stawka ulega podwyższeniu o 20%
 - wyposażenie w wodę, wc i łazienkę – stawka ulega podwyższeniu o 30%
 - wyposażenie w wodę, wc, łazienkę i co – stawka ulega podwyższeniu o 50%
 - c) ze względu na usytuowanie budynku:
 - na terenie miejscowości gminnej Wielgomłyny – stawka ulega podwyższeniu o 5%
 - w pozostałych miejscowościach – stawka bazowa
 - d) ze względu na stan techniczny budynku:
 - dla budynków wymagających wykonanie kapitalnego remontu stawka ulega obniżeniu o 5%
 - dla pozostałych budynków stosuje się stawkę bazową.
- 6) W przypadku zbiegu czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu uwzględnia się wszystkie czynniki..
- 7) Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 8) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1) Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt.

2) Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu wykonuje kierownik Zakładu Komunalnego na podstawie upoważnienia Wójta oraz w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomościami.

3) Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwały podjętej przez te wspólnoty według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 z późn.zm).

4) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007 - 2011.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Koszty bieżące eksploatacji	42.000	44.000	46.000	48.000	50.000
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000
RAZEM		47.000	50.000	53.000	56.000	59.000

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za konieczne:

1) podjęcie działań zmierzających do utworzenia lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.

2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

