

**UCHWAŁA NR XXVIII/152/13
RADY GMINY WRÓBLEW**

z dnia 15 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew
na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, Nr 167, poz. 1759; 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 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012r. poz. 567) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Wróblew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew na lata 2013-2018", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wróblew.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

- 1) Uchwała Nr IX/56/03 Rady Gminy Wróblew z dnia 14 sierpnia 2003r. w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) Uchwała Nr IX/54/03 Rady Gminy Wróblew z dnia 14 sierpnia 2003r. w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WRÓBLEW NA LATA 2013-2018

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew, określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2013–2018 i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew, według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wróblew;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wróblew;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Wróblew;
- 4) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew na lata 2013 – 2018.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 7 lokali, o łącznej powierzchni 353,46 m², usytuowanych w 2 budynkach.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębniono 5 lokali o pow. 203,6 m², z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz pozostałe 2 lokale na cele mieszkaniowe.

3. Wykaz lokali, o których mowa w ust.1 oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie lokalu (miejscowość, nr domu)	Nr i przeznaczenie lokalu	Powierzchnia użytkowa (w m ²)	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny
1.	Drżazna 73	1 - socjalny	30,90	energia elektryczna, instalacja wodociągowa i w części kanalizacyjna	średni
		2 - socjalny	49,80		
		3 - socjalny	20,61		
		4 - socjalny	50,75		
		5 - socjalny	51,54		
2.	Kościerzyn 15A	1 - mieszkalny	93,79	energia elektryczna, instalacja wodociągowa i w części kanalizacyjna	średni
		2- mieszkalny	56,07		

§ 4. 1. Nie przewiduje się w latach 2013 - 2018 budowy nowych lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

2. Pozyskiwanie lokali może być realizowane poprzez adaptację powierzchni niemieszkalnych w budynkach będących własnością Gminy.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Zakres wymaganych remontów i modernizacji budynków mieszkalnych zwłaszcza w odniesieniu do lokali socjalnych wymaga kompleksowego potraktowania.

2. W polityce remontowej zagadnieniami priorytetowymi będzie: zapewnienie bezpieczeństwa w wynajmowanych lokalach, poprawa ich funkcjonalności, konserwacja zapobiegająca niszczeniu budynków.

3. W latach 2013–2018 realizowane będą zadania inwestycyjne w celu poprawy stanu technicznego budynków oraz standardu lokali a także prowadzone będą bieżące remonty i naprawy wynikłe w trakcie ich użytkowania oraz spowodowane zdarzeniami losowymi.

4. Realizacja bieżących remontów lokali uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 6. 1. Na przełomie lat 2014–2018 planuje się przeprowadzenie modernizacji budynku w miejscowości Drżazna w celu pełnego przystosowania pomieszczeń na lokale socjalne oraz podwyższenia standardu wynajmowanych lokali.

2. Zakres planowanych robót obejmie: wydzielenie nowych pomieszczeń, które poprawią funkcjonalność lokali socjalnych, wymianę pokrycia dachu, wymianę okien oraz naprawę rynien.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7. 1. W związku ze zbyciem znacznej ilości lokali, na korzystnych warunkach, na rzecz najemców w latach poprzednich, Gmina dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym.

2. Większość pozostałych lokali stanowią lokale socjalne, zajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na ich wykup i dlatego nie planuje się ich sprzedaży.

3. Jeżeli w okresie obowiązywania programu najemcy wykażą zainteresowanie wykupem wynajmowanych lokali mieszkalnych, Gmina umożliwi ich sprzedaż, zgodnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy winna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy, ustala Wójt.

2. Do ustalenia wysokości czynszu za lokal mieszkalny stosuje się stawkę, o której mowa w ust.1 przyjmując jako podstawowy standard wyposażenia lokalu w następujące urządzenia techniczne: instalację elektryczną, łazienkę, w.c. urządzenia wodno – kanalizacyjne, centralne ogrzewanie.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% stawki bazowej.

§ 10. 1. W stosunku do najemców lokali uzyskujących niskie dochody można obniżyć stawkę czynszu, w związku z wystąpieniem wymienionych w ust. 2 czynników obniżających wartość użytkową wynajmowanego lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w § 9 ust. 1 i 2:

1) lokal nie posiada łazienki - 10%;

2) lokal nie posiada WC - 5%;

3) lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej centralnie z jednego głównego zasobnika ciepłej wody - 10%;

4) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 5%;

5) lokal jest usytuowany w budynku o stanie technicznym średnim lub złym - 10%;

3. Maksymalne obniżenie stawki bazowej nie może przekroczyć 30%.

4. Czynniki wymienione w ust.1 nie dotyczą obniżenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie:

1) opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług;

2) opłaty wynikające z umów zawartych przez najemcę bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza i gospodaruje Wójt, zgodnie z przepisami ustawy powołanej na wstępie oraz niniejszego Programu.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) prowadzenie niezbędnych remontów i konserwacji budynków oraz lokali w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym;

3) dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków;

4) prowadzenia spraw związanych z najmem lokali, zawieranie umów najmu oraz prowadzenie czynności związanych z naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat związanych z najmem;

5) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach stanowiących własność Gminy.

§ 13. W latach 2013–2018 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności dochody uzyskiwane z opłat czynszów wynajmowanych lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne z budżetu gminy.

2. W latach objętych programem należy podejmować wszelkie działania i dążyć do tego, aby dochody z czynszów za najem lokali równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

3. Wysokość środków finansowych przeznaczonych na finansowanie gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, przewidziano w wieloletnim planie finansowym Gminy Wróblew.

Rozdział 8.

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 a także wydatki inwestycyjne

§ 15. Przewidywane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2013 – 2018 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lata					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej działalności (w złotych)	17.000	10.000	10.000	8.000	9.000	10.000
Remonty bieżące i modernizacja lokali i budynków (w złotych)	20.000	10.000	8.000	5.000	5.000	4.000
Wydatki inwestycyjne (w złotych)	0	60.000	80.000	100.000	50.000	70.000
Razem (w złotych)	37.000	80.000	98.000	113.000	64.000	84.000

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew

§ 16. Zaplanowana modernizacja i remonty na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas innego lokalu najemcy.

§ 17. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) Racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach;
- 2) Umożliwianie wykupu lokali najemcom poprzez stosowanie bonifikat i ulg, które ustalane będą w drodze odrębnych uchwał;
- 3) Zarządzanie i preferowanie zmian w zakresie zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na lokal mniejszy w sytuacji, gdy najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.