

**UCHWAŁA NR XXII/159/12
RADY GMINY KODRĄB**

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb na lata 2012-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 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 i 146, Nr 40, poz. 230, 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 2012 r. poz. 567) 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; 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) Rada Gminy Kodrąb uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb na lata 2012-2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Grzegorz Wierzbicki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KODRĄB NA LATA 2012 – 2017

Rozdział 1.

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Kodrąb.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb zwanego dalej „zasobem” wchodzi 12 lokali usytuowanych w 6 budynkach zgodnie z poniższą tabelą:

Adres nieruchomości	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne		Wyposażenie lokali w:				
					c.o.	instalację wod.-kan.	łazienkę z WC	ciepłą wodę	bieżącą wodę
Kodrąb ul. 22 Lipca 25	4	191,1	1	9,4	5	4	4	3	0
Kodrąb ul. Leśna 2	1	80,0	0	0	1	1	1	1	0
Dmenin 139	2	105,6	0	0	2	2	2	0	0
Dmenin 125	2	127,4	0	0	2	2	2	0	0
Lipowczyce 35	1	56,0	0	0	0	1	1	0	0
Teodorów Mały 9	1	44,9	0	0	0	0	0	0	1
Ogółem	11	605,0	1	9,4	10	10	10	4	1

2. Z zasobu mieszkaniowego wydzielą się jeden lokal socjalny o pow. 9,4 m² zlokalizowany w Kodrębie przy ul. 22 Lipca 25.

3. Nie wydzielą się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2012 – 2017 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

§ 3. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Kodrąb w latach 2012 – 2017 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2012 – 2017 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Adres budynku	Wyszczególnienie prac
2012	Dmenin125 Dmenin 139	remont kominów szt. 2, wymiana drzwi garażowych szt. 2, wymiana 6 szt. okien, wymiana rynien i rur dachowych, uzupełnienie tynków elewacyjnych
2013	Lipowczyce 35	remont kominów szt. 2, wymiana rynien i rur dachowych
2014	Kodrąb ul. 22 Lipca 25	remont instalacji c.o. i wod.-kan.
2015	Dmenin 125	uzupełnienie pokrycia dachu 1 warstwą papy
2016	Lipowczyce	konserwacja pokrycia z papy
2017	Teodorów Mały 9	wymiana 3 szt. okien

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. Możliwości finansowania remontów i modernizacji wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze środków budżetu gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy.

3. Zakłada się, że w okresie najbliższych kolejnych 6 lat może nastąpić sprzedaż kilku lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Kodrąb:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

§ 7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 8. 1. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki podstawowej czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające ją.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

3. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 9. 1. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek położony jest w centrum - o 2%;
- 2) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 2%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze – o 2%,
 - b) na I piętrze – o 1%;
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
 - b) w instalację c. o. - o 7%,
 - c) w łazienkę - o 7%,
 - d) w wc – o 4%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 2%;
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 3%;
- 3) jeżeli lokal mieszkalny usytuowany jest na II piętrze lub wyżej - o 2%;
- 4) jeżeli lokal nie posiada żadnych urządzeń sanitarnych - o 28%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 11. 1. Za centrum przyjmuje się całą miejscowość Kodrąb stanowiącą siedzibę Gminy, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

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

§ 12. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub obniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o których mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 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

§ 13. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych prowadzona jest na stanowiskach ds. inwestycji oraz ds. księgowości podatkowej.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. W latach 2012 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2012 – 2017 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. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy);
- 2) koszty utrzymania czystości (w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (od ognia i innych szkód losowych);
- 4) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenie, ogrzewanie budynku, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) pozostałe wydatki (koszty operacyjne – koszty sądowe, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2012 – 2017 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wysokości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

Rozdział 8.

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

§ 16. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przyjmuje się, iż będą podjęte działania zmierzające do sprzedaży lokali w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań zgodnie z § 5 ust. 1 i 2.