



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 czerwca 2015 r.

Poz. 2540

UCHWAŁA NR IX/71/15 RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku poz. 594, poz. 645, 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku poz. 150) Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

§ 3. Uchyła się uchwałę nr VII/44/15 z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Maria Głowacka

Załącznik

do uchwały nr IX/71/15

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 28 maja 2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WOLA KRZYSZTOPORSKA NA LATA 2015-2020****Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Wola Krzysztoporska w latach 2015 - 2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wola Krzysztoporska tworzą lokale będące jej własnością.

§ 2. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 1.01.2015 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość	Adres/ nr budynku	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie			Stan techniczny*
					c.o.	c.w.u.	kanalizacja	
1	Wola Krzysztoporska	Kościuszki 19	6	378,83	x	x	x	dobry
2		Kościuszki 7	12	479,44			x	dostateczny
3		Południowa 2	23	474,40	x		x	dostateczny
4		Fabryczna 1	9	351,86			x	dostateczny
5		Szkolna 7	9	359,10			x	dostateczny
6		Piotrkowska 2	6	250,94			x	dobry
7		Kościuszki 11	4	179,72	x		x	dobry
8		Kościuszki 13	5	219,82	x		x	dobry
9		Kościuszki 15	11	426,50	x		x	dobry
10		Kościuszki 21	10	479,88	x	x	x	dobry
11		Kościuszki 23	7	359,65	x	x	x	dobry
12		Kościuszki 27	4	167,83	x		x	dobry
13		Kościuszki 29	3	145,33	x		x	dobry
14	Wygoda	26	11	384,26				dostateczny
15	Gomulin	Trybunalska 8	4	231,40	x		x	dobry
16		Trybunalska 10	2	108,33	x		x	dobry
17	Blizin	31	6	227,04				dostateczny
18	Rokoszyce	83	6	258,00			x	dostateczny
19	Parzniewice	50	3	118,35	x		x	dobry
20	Duże	12	5	229,26	x		x	dostateczny
21	Woźniki	49	3	119,61			x	dostateczny

* Przyjęto następująca skalę ocen: dobry, zadowolający, dostateczny, zły.

§ 3. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Wola Krzysztoporska na dzień 1.01.2015 r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkal- nych ogółem (m ²)	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych ogółem (m ²)
1	Lokale w budynkach wie- lorodzinnych	14	105	3 970,82	8	307,44
2	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	7	44	1 978,73	0	0,00

§ 4. Gmina Wola Krzysztoporska posiada w swoim zasobie 149 lokali o łącznej powierzchni 5 949,55 m². Do chwili obecnej Gmina, w ramach posiadanego zasobu, przeznaczyła 8 lokali o łącznej powierzchni 307,44 m² na lokale socjalne.

§ 5. W okresie objętym planem przewiduje się utworzenie kolejnych 5 lokali socjalnych poprzez zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na socjalne.

§ 6. Przewiduje się, z uwagi na pogarszający się stan techniczny, wyłączenie z użytkowania do 2020 roku następujących budynków komunalnych:

Lp.	Miejscowość	Adres/ nr budynku	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Planowany termin wyłączenia z użytkowania (miesiąc/rok)
1	Wola Krzysztoporska	Fabryczna 1	9	351,86	grudzień 2019
2		Szkolna 7	9	359,10	grudzień 2019
3	Wygoda	26	11	384,26	grudzień 2020

§ 7. Uzupełnienie zasobu mieszkaniowego odbędzie się poprzez budowę nowego budynku socjalnego w terminie do 2019 roku.

Rozdział 2

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

§ 8. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane będą na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

§ 9. 1. W latach 2015-2020 planuje się przeprowadzenie remontów bieżących, konserwacyjnych oraz modernizacji budynków i lokali pozwalających utrzymać ich właściwy stan techniczny. Zakres powyższych prac będzie uzależniony od możliwości finansowych Gminy.

2. W celu poprawienia stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2015-2020 następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

- 1) rok 2015: remont instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Kościuszki 7 i Szkolnej 7 w Woli Krzysztoporskiej;
- 2) rok 2016: termomodernizacja budynku przy ul. Południowa 2;
- 3) rok 2017: termomodernizacja budynku przy ul. Kościuszki 7 w Woli Krzysztoporskiej;
- 4) rok 2018: planuje się prace związane jedynie z bieżącą eksploatacją budynków;
- 5) rok 2019: planuje się prace związane jedynie z bieżącą eksploatacją budynków;
- 6) rok 2020: planuje się prace związane jedynie z bieżącą eksploatacją budynków.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych według poniższego zestawienia:

Lp.	Rok	Liczba lokali
1	2015	3
2	2016	2
3	2017	2
4	2018	2
5	2019	2
6	2020	2

§ 11. W okresie obowiązywania niniejszego Programu do sprzedaży mogą być przeznaczone lokale mieszkalne:

- 1) w trybie bezprzetargowym – na rzecz ich najemców;
- 2) w trybie przetargowym (w przypadku lokali pozyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności).

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymywania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, koszty zarządzania nieruchomością, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, koszty ubezpieczeń nieruchomości i inne, o ile wynikają z umowy.

§ 13. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu.

2. Ze względu na położenie budynku stawkę bazową czynszu podwyższa się za:

- 1) lokal mieszkalny w budynku położonym na terenie osiedla w Woli Krzysztoporskiej (tj. ul. Kościuszki 11, Kościuszki 13, Kościuszki 15, Kościuszki 21, ul. Kościuszki 23, ul. Kościuszki 27, ul. Kościuszki 29) – 10%.

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku stawkę bazową czynszu podwyższa się za:

- 1) lokal mieszkalny w budynku po termomodernizacji – 10% przez okres 10 lat od daty całkowitego jej zakończenia.

§ 14. 1. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

2. Ze względu na wyposażenie lokalu stawkę bazową czynszu obniża się za:

- 1) lokal mieszkalny bez WC:

- WC w budynku – 10%,
- WC poza budynkiem – 20%;

- 2) lokal mieszkalny bez łazienki – 10%;

- 3) lokal mieszkalny bez c.o. - 10%;

- 4) lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych – 10%;

- 5) lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie – 5%.

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawkę bazową czynszu obniża się za:

- 1) lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub mieszkanie zagrzybione i zawilgocone – 15%;
- 2) lokal mieszkalny w suterenie lub na poddaszu – 10%;
- 3) lokal mieszkalny z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego – 5%;
- 4) lokal mieszkalny jednoizbowe (bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej) – 10%.

§ 15. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, przy uwzględnieniu czynników obniżających stawkę bazową czynszu, nie może być niższa niż 50% stawki bazowej.

§ 16. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 17. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Wola Krzysztoporska w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

§ 18. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych.

§ 19. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym dopuszcza się możliwość zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie) dla lokatorów posiadającym załużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.

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

§ 20. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wola Krzysztoporska zarządza Wójt.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej w zakresie odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów oraz zaplanowane środki w budżecie gminy;
- 2) dotacje z budżetu państwa;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 23. W okresie obowiązywania programu priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 24. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty modernizacji i remontów:

Rok	Eksploatacja bieżąca (zł)	Remonty i modernizacje (zł)	Inwestycje (zł)
2015	30 000,00	55 000,00	0,00
2016	30 000,00	50 000,00	0,00
2017	30 000,00	50 000,00	0,00
2018	30 000,00	0,00	1 500 000,00
2019	30 000,00	0,00	1 500 000,00
2020	30 000,00	0,00	0,00

Rozdział 8

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

§ 25. W okresie obowiązywania Programu podjęte zostaną następujące działania:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków;
- 2) przeprowadzanie niezbędnych remontów i modernizacji budynków komunalnych i lokali;
- 3) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego;

4) planowanie i prowadzenie budowy nowych budynków komunalnych.

§ 26. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych będzie:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość – prywatyzacja zasobu polegać będzie głównie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców;
- 3) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne.

§ 27. Lokale w budynkach o niższym standardzie, pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, będą przeznaczane na wynajem – w miarę możliwości – jako socjalne.