



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 sierpnia 2015 r.

Poz. 3065

UCHWAŁA NR VII/35/15 RADY GMINY MNISZKÓW

z dnia 16 czerwca 2015 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2015-2019”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Mniszków na lata 2015–2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniszków.

§ 3. Traci moc uchwała z dnia 25 czerwca 2010 r. nr XLIII/217/10 Rady Gminy Mniszków w sprawie przyjęcia: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2010–2014”.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Waldemar Nojek

Załącznik nr 1
do uchwały nr VII/35/15
Rady Gminy Mniszków
z dnia 16 czerwca 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MNISZKÓW
NA LATA 2015-2019**

Spis treści:

Wprowadzenie

1. Podstawa prawna wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków.
2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków.
3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Zasady zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. Sprzedaż lokali.
8. Postanowienia końcowe.

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Mniszków to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb i remontów. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

**1. Podstawa prawna wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Mniszków**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Ileć w niniejszym opracowaniu mowa jest o:

- 1) Gminie – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Mniszków;
- 2) Wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Mniszków;
- 3) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Mniszków, położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy;
- 4) ustawie – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 5) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność Gminy;

- 6) remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 7) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje;
- 8) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację kanalizacyjną, wodociągową, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową;
- 9) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych) oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków

Mieszkaniowy zasób Gminy Mniszków obejmuje lokalne mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Aktualnie gmina dysponuje czternastoma lokalami, o łącznej powierzchni użytkowej 677,35 m². Znajdują się one w pięciu budynkach: jeden lokal znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej w miejscowości Bukowiec nad Pilicą, jeden w budynku Szkoły Podstawowej w miejscowości Błogie Rządowe, jeden w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Strzelcach, trzy w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą oraz osiem w budynku po starym dworze szlacheckim w Mniszkowie.

Tab. 1. Wykaz lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków.

Lp.	Łączna powierzchnia mieszkalna (m ²)	Liczba lokali	Adres	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1	40,00	1	Bukowiec nad Pilicą 34	zbiorowy	posiada	posiada
2	50,00	1	Błogie Rządowe 39	zbiorowy	posiada	posiada
3	40,00	1	Strzelce 42	zbiorowy	brak	brak
4	170,20	3	Bukowiec nad Pilicą 37	brak	brak	brak
5	377,15	8	Mniszków, ul. Piotrkowska 68	brak	brak	brak

Zgodnie z obowiązującą uchwałą nr XXXIV/211/02 Rady Gminy Mniszków z dnia 16 września 2002 r. o najem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy mogą ubiegać się osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, których miejscem stałego pobytu jest Gmina Mniszków. Dlatego też, większość ww. lokali wynajmowana jest osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej z uwagi na niskie dochody, ponadto pod uwagę brane jest bezrobocie, patologie, zły stan zdrowotny lub/i liczne potomstwo.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków jest zróżnicowany z uwagi na wartość użytkową poszczególnych mieszkań. W najlepszym stanie technicznym są lokale usytuowane w budynkach Szkół Podstawowych w miejscowości Bukowiec nad Pilicą i Błogie Rządowe. Lokale wyposażone są w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne. W stosunkowo gorszym stanie jest lokal znajdujący się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w miejscowości Strzelce, który wyposażony jest jedynie w urządzenia wodociągowe. Najniższą wartość użytkową posiadają lokale w budynku po starym dworze szlacheckim w Mniszkowie oraz w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą, które nie są wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne i grzewcze.

Z powodu ograniczonych środków finansowych, Gmina nie wykonuje wszystkich niezbędnych remontów i modernizacji. Na czas obowiązywania Programu, czyli lata 2015–2019, przewiduje się jedynie bieżące naprawy oraz usuwanie awarii celem utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, a także zapewnienia bezpieczeństwa ich mieszkańcom.

Tab. 2. Kwota przewidywanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji w latach 2015–2019.

Rok	Rodzaje kosztów		Razem
	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty bieżących remontów i modernizacji (w zł)	
2015	1000,00	1500,00	2500,00
2016	1000,00	1500,00	2500,00
2017	1000,00	2000,00	3000,00
2018	1000,00	2000,00	3000,00
2019	1000,00	2500,00	3500,00

4. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mniszków, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), określa uchwała nr XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej oraz zarządzenie nr 4/06 Wójta Gminy Mniszków z dnia 3 lutego 2006 r. w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wykonanie zasad polityki czynszowej należy do Wójta Gminy Mniszków.

Wójt Gminy Mniszków ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy z uwzględnieniem określonych w uchwale XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, która wynosi 2,00 zł 1 m² powierzchni użytkowej. Stawka czynszu może się zmieniać stopniowo raz w roku, jednak nie może przekroczyć 25% wartości dotychczasowej stawki.

Wartość użytkowa lokali mieszkaniowego zasobu gminy, zależy od:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Na wartość użytkową ww. lokali wpływają czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu. Do czynników obniżających wysokość czynszu należą:

- e) brak wc lub łazienki (wc poza budynkiem) - 10%,
- f) lokal bez urządzeń wodociągowych - 5%,
- g) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 15%,
- h) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu - 10%,
- i) lokal położony na poddaszu (mieszkanie usytuowane w konstrukcji więźby dachowej i ze skosami) - 10%.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:

- a) centralne ogrzewanie w lokalu + 10%,
- b) instalacja wodociągowa w lokalu + 5%,
- c) lokal wyposażony w łazienkę wraz z wc + 5%,
- d) lokal położony w budynku o bardzo dobrym stanie technicznym + 10%,
- e) lokal położony w budynku jedno- i dwurodzinnym + 10%.

Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumowane będą wszystkie obniżki i podwyżki, mające zastosowanie w konkretnym przypadku. Ponadto podwyższenie czynszu nie będzie mogło przekraczać 25% wartości wcześniejszej stawki bazowej czynszu.

Dokonywanie zmian w wysokości czynszu zasadne będzie w przypadkach, gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Podstawą do dokonania zmian w wysokości czynszu będzie protokół potwierdzający zaistnienie ww. okoliczności. Nadmieniamy przy tym, że dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie spowoduje wzrostu czynników podwyższających stawkę bazową w okresie 5 lat od daty wykonania remontu. Zmiany w wysokości czynszu mogą być również wprowadzone na wniosek najemcy po uprzednim ich uzasadnieniu.

W przypadku lokali socjalnych, stawka czynszu za ich najem równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. W tym przypadku, nie będą brane pod uwagę czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Zasady zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy w Mniszkowie prowadzi Referat Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Infrastruktury, Budownictwa i Rolnictwa. Komórka ta przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy.

Zakres obowiązków zarówno wynajmującego, jak i lokatora określony jest w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu cywilnego. Do spraw przydziału lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powołana została Komisja Mieszkaniowa.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Mniszków są przede wszystkim dochody z czynszów za lokale mieszkalne. Wpływy te zaspokajają potrzeby kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

W latach 2015–2019 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki budżetowe.

Planuje się, że w latach 2015–2019 uzyskane z tytułu opłat za czynsz wpływy, przeznaczone będą regularnie na wszelkie bieżące remonty i modernizację gminnych lokali mieszkalnych.

7. Sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zasady sprzedaży każdorazowo określone będą w uchwałach Rady Gminy.

8. Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Mniszków przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków w latach 2015–2019.

W sprawach nieuregulowanych w Programie obowiązuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Przewodniczący
Rady Gminy Mniszków
Waldemar Nojek