



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 czerwca 2016 r.

Poz. 2463

UCHWAŁA NR XVI/110/16 RADY GMINY GOSZCZANÓW

z dnia 19 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczanów na lata 2016–2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 i z 2015 r. poz. 40 i 116 oraz z 2016 r. poz. 8) Rada Gminy Goszczanów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczanów na lata 2016-2020” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goszczanów.

§ 3. Traci moc uchwała nr X/41/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2011–2015.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Marianna Krysztofowicz

Załącznik
do uchwały nr XVI/110/16
Rady Gminy Goszczanów
z dnia 19 maja 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GOSZCZANÓW NA LATA 2016-2020**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczanów opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczanów i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Program, o którym mowa w § 1 obejmuje:

- 1) stan mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) politykę gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Goszczanów;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Goszczanów;
- 4) lokal - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Goszczanów;
- 5) program - należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goszczanów na lata 2016-2020.

Rozdział II
Stan mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi 14 lokali mieszkalnych o pow. 593,91 m², w tym:

- 1) 2 lokale o pow. 106,41 m² mieszczące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, tj.:
 - a) w Goszczanowie przy ul. Adama Poniatowskiego 15 - 1 lokal,
 - b) w Goszczanowie przy ul. Sieradzkiej 3 - 1 lokal;
- 2) 8 lokali o pow. 250,90 m² w 4 budynkach wolnostojących, tj.:

Lp.	Adres	Ilość lokali
1	Klonów 38	2
2	Karolina 19	2
3	Poniatówek 10	1
4	Strachanów 21	3

3) 1 lokal socjalny o pow. 45,90 m² w Poniatówku nr 10;

4) 3 lokale o pow. 141 m² w mieszczących się w budynkach szkół lub administrowanych przez szkoły, tj.:

- a) Szkołę Podstawową w Lipiczu 43 - 1 lokal,
- b) Szkołę Podstawową w Kaszewie 29 - 2 lokale.

3. Stopień wyposażenia mieszkań w instalacje i urządzenia techniczne:

Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Udział procentowy do ogólnej ilości lokali
c.o.	2	14,2%
Łazienka i wc.	8	57,1%
Urządzenia wodno-kanalizacyjne	14	100%
Brak instalacji	0	-

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

§ 5. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznej sprawności obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 6. 1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowywany jest rzeczowy plan remontów i modernizacji na dany rok budżetowy gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym istniejących zasobów mieszkaniowych.

2. Rzeczowy plan remontów i modernizacji obejmujący swym zakresem również lokale użytkowe tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb przy czym potrzeby remontowe skalkulowane będą w stosunku do przewidywanych wpływów z czynszów.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 7. 1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę nr XXV/113/05 Rady Gminy Goszczanów z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

2. Zasiedlony lokal może być sprzedany 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 przeznaczane do sprzedaży w formie przetargu.

§ 8. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe:

- 1) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach czynnych placówek oświaty;
- 2) 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;
- 3) preferowanie sprzedaży lokali w budynkach gdzie gmina jest współwłaścicielem, a w wyniku sprzedaży gmina nie będzie już jego współwłaścicielem.

§ 9. 1. Dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2011	2012	2013	2014	2015
1.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (szt.)	0	1	0	1	0
2.	Powierzchnia wykupionych lokali (m ²)	0	53,50	0	56,06	0
3.	Średnia bonifikata udzielana najemcom	0	30%	0	0	0

2. W latach 2016-2020 planuje się sprzedaż:

- 1) lokalu w budynku „Dom Nauczyciela” w Goszczanowie przy ul. Adama Poniatowskiego w formie bez przetargowej, z prawem pierwokupu obecnemu najemcy;
- 2) dwóch lokali mieszkalnych w Klonowie w formie przetargowej;
- 3) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego w Szkole Podstawowej w Lipiczu na sale lekcyjne.

Rozdział V **Zasady polityki czynszowej**

§ 10. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.

2. Przez stawkę czynszu rozumie się stawkę stosowaną dla lokalu wyposażonego w standardowe urządzenia techniczne, tj. c.o. łazienkę wc i urządzenia wodno-kanalizacyjne.

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

4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody zimnej oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela lokator obowiązany jest opłacać do 10-tego dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem tych przypadków, gdy strony w umowie określą inaczej.

§ 11. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje przy czym nie dotyczą one stawki czynszu za lokale socjalne:

- 1) bez urządzeń c.o., a wyposażone w łazienkę, wc i urządzenia wodno-kanalizacyjne - obniżka o 25% wysokości stawki czynszu;
- 2) bez c.o., łazienki i wc, a wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne - obniżka o 40% wysokości stawki czynszu;
- 3) bez żadnych urządzeń technicznych - obniżka o 60% wysokości stawki czynszu.

2. Przez użyte w pkt 1 określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;
- 2) „łazienka” – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej;
- 3) „centralne ogrzewanie” – ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej.

§ 12. Jeżeli wynajmujący w czasie trwania najmu dokonał w lokalu ulepszeń lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mających wpływ na wysokość czynszu Wynajmujący może odpowiednio podwyższyć lub obniżyć stawkę czynszu w trybie art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 13. Stawkę czynszu za lokal socjalny z uwzględnieniem § 23 ust. 4 określa Wójt.

§ 14. 1. Ustala się możliwość okresowego obniżenia wysokości czynszu wyłącznie dla lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, tj. dla lokali bez urządzeń c.o., łazienki pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego zaś średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny w jego gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, nie przekracza kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodat-

kach mieszkaniowych, tj. 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy w wysokości:

- 1) 30% dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) 15% dla gospodarstw wieloosobowych.

3. Okresowe obniżenie stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 nie obejmuje lokali socjalnych.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 15. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt.

§ 16. Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu znajdującego się w czynnych placówkach oświatowych wykonuje kierownik jednostki na podstawie upoważnienia Wójta oraz w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomości.

§ 17. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w 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 2015 r. poz. 1892).

§ 18. 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 adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych;
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy w przypadkach gdzie udział Gminy w nieruchomości wspólnej przekracza 50%.

Rozdział VII

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 19. Lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale zamiennne są przeznaczane przede wszystkim na potrzeby związane ze stosunkiem pracy oraz na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 20. 1. Lokale mieszkalne z zastrzeżeniem pkt 2 mogą być wynajmowane osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, itp.;
- 2) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego;
- 3) które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i są pełnoletnie.

2. Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy.

§ 21. 1. Przez niskie dochody należy rozumieć:

- 1) dla osób ubiegających się o oddanie lokalu na czas nieoznaczony, średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym;

- 2) dla osób ubiegających się o oddanie lokalu socjalnego średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) za dochód, o którym mowa w tym § uważa się dochody w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. W sprawach dotyczących wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających udostępniane, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 22. Bez względu na wysokość dochodu lokale mogą być również wynajmowane osobom:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej;
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia budynków przeznaczonych do rozbioru;
- 3) z którymi umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy na terenie gminy w celu wykonywania zadań statutowych dla Gminy;
- 4) wykonują pracę niezbędną do zaspokojenia potrzeb socjalnych mieszkańców gminy.

§ 23. 1. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom będącym członkami wspólnoty samorządowej gminy:

- 1) wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- 2) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych lub klęski żywiołowej;
- 3) o niskich dochodach, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdujących się w niedostatku wskutek czego dochód nie pozwala na wynajem lokalu na zasadach ogólnych.

2. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego ponad wysokość określoną w tej uchwale, umowa najmu tego lokalu zostanie rozwiązana.

5. Od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia lokalu socjalnego zajmujący lokal zobowiązany jest uiszczać odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 24. Warunki zamiany lokali:

- 1) najemcy lokali mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali jeżeli zamiana ta nie narusza interesów najemcy, doprowadzi do poprawy warunków zamieszkania, a najemcy nie zalegają z opłatą czynszu;
- 2) zamiana lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

§ 25. 1. W razie śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę umowa najmu może być zawarta z osobą pozostałą w tym w lokalu w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) jest pełnoletnia;
- 2) zamieszkiwała w lokalu wraz z najemcą do chwili opuszczenia lokalu lub śmierci;
- 3) jest jego bliskim – małżonkiem, wstępnym, zstępnym i osobą przysposobioną;
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Umowa najmu nie może być zawarta w przypadku gdy osoba pozostała w lokalu posiada tytuł prawny do innego lokalu, a powierzchnia mieszkania zapewnia pozostałym osobom więcej niż 5 m² w przeliczeniu na 1 osobę.

§ 26. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

§ 27. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali:

- 1) wnioski o oddanie lokalu w najem składane są na piśmie do kierownika jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) wnioski o oddanie w najem lokalu socjalnego składane są na piśmie do Wójta;
- 3) decyzje w sprawie wynajmu lokalu na wniosek kierownika jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje Wójt;
- 4) umowę najmu sporządza w imieniu Wójta kierownik jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 28. Wójt może w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach podjąć decyzję o oddanie w najem lokalu osobom nie wymienionym w niniejszym programie.

§ 29. Zawarcie umowy o najem lokalu nie wymaga wpłaty kaucji.

§ 30. Kontrolę społeczną nad trybem wynajmu lokali i załatwianiem wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Rozwoju Gospodarczego i Finansów.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 31. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe;
- 4) inne wpływy.

§ 32. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 33. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Przewidywane wpływy z czynszów: lokale mieszkalne	13.095,00	13.095,00	14.404,00	14.404,00	14.404,00
2.	Wpływy z czynszów: lokale użytkowe	36.311,00	36.311,00	39.942,00	39.942,00	39.942,00
	Razem	49.406,00	49.406,00	54.346,00	54.346,00	54.346,00

Rozdział IX

Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 34. 1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu;
- 2) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która:
 - a) zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny,
 - b) dokonała zamiany lokalu na gorszy,
 - c) jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu bądź budynku mieszkalnego.

2. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.