



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 października 2016 r.

Poz. 4432

UCHWAŁA NR XXII/152/16 RADY GMINY W GIDLACH

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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. 2014 r. poz. 150; z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777; z 2016 r. poz. 8 i poz. 1250) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VIII/39/11 Rady Gminy w Gidlach z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle na lata 2011-2016 oraz uchwała Nr XII/75/2015 Rady Gminy w Gidlach z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/39/11 Rady Gminy w Gidlach z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gidle na lata 2011-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący Rady Gminy w Gidlach

Grażyna Ostojka

Załącznik do Uchwały Nr XXII/152/16
Rady Gminy w Gidlach
z dnia 29 września 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle na lata 2017-2021

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Gidle, zwaną dalej „Gminą” w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Gidle o najniższych dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Gidle;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali w budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle;
- 4) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gidle objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Gidle.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle wchodzi:

- 1) mieszkania komunalne przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 1

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny (dobry dostateczny, zły)	Wyposażenie
1.	Gidle, ul. Częstochowska 8	1	5	272,75	Dobry	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna - C.O
2.	Gidle, ul. Kartuzka 19	1	1	68,54	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
3.	Gidle, ul. Reymonta 22	1	1	38,47	Dobry	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna - C.O
4.	Pławno, Pl. Wolności 2	1	5	165,67	Zły	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
5.	Pławno, ul. Radomszczańska 30/7	1	1	43,95	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
6.	Pławno, ul. Radomszczańska 28/6	1	1	44,70	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
7.	Kotfin - budynek byłej szkoły	1	1	41,97	Zły	- inst. elektryczna
8.	Wojnowice 86	1	1	63,92	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
9.	Włynice 15B	1	2	90,68	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
10.	Włynice 15C	1	1	45,35	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-

						kanalizacyjna
11.	Włynice tzw. Pałacyk	1	7	327,90	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
12.	Piaski, ul. Wolności 19	1	1	58,72	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodociągowa
OGÓLEM:		12	27	1262,62		

2) lokale socjalne przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m ²	Stan techniczny (dobry dostateczny, zły)	Wyposażenie
1.	Kotfin - budynek byłej szkoły	1	2	48,26	Zły	- inst. elektryczna
2.	Gidle, ul. Kartuzka 19	1	1	25,87	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
3.	Włynice tzw. Pałacyk	1	2	38,28	Dostateczny	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna
OGÓLEM :		3	5	112,41		

3) inne lokale będące w trakcie zaklasyfikowania jako mieszkania komunalne przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 3

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny (dobry dostateczny, zły)	Wyposażenie
1.	Wojnowice 86	1	4	243,05	Dobry	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna - C.O
OGÓLEM :		1	4	243,05		

4) inne lokale będące w trakcie zaklasyfikowania jako mieszkania socjalne przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 4

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny (dobry dostateczny, zły)	Wyposażenie
1.	Wojnowice 86	1	1	11,91	Dobry	- inst. elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna - C.O
OGÓLEM :		1	1	11,91		

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

4. W przypadku potrzeb społecznych lub ewentualnych klęsk żywiołowych (powódź, pożar) na zamieszkanie przeznacza się wolne lokale znajdujące się w budynkach szkół na terenie Gminy Gidle.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

§ 3. 1. Remonty w budynkach ujętych w Programie Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych. Podejmowanie w/w działań ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Zgodnie z potrzebami w latach 2017-2021 planuje się remonty bieżące i modernizacje w zakresie:

- usuwania stanów zagrożenia budynków katastrofą budowlaną,
- remont elementów konstrukcyjnych budynków,

- renowacja pokryć dachowych i rynien,
- zapewnienie źródeł ciepła do lokali,
- przegląd instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i C.O.,
- niezbędne prace malarskie,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 4. 1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania wykupem mieszkań.

2. Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Wysokość czynszów za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy będzie kształtowane na poziomie:

- umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami,
- uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy,
- zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz umożliwiającym przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

4. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gidle stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Gidle w drodze zarządzenia.

5. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej oraz stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu przy uwzględnieniu czynników przedstawionych poniżej:

1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a) położenie budynku:

- Gidle, Pławno - 30%,
- Wojnowice - 20%,

b) wyposażenie budynku w instalacje:

- instalacja C.O. i instalacja wod-kan - 15%,
- instalacja wod-kan - 10%,
- instalacja wodociągowa - 5%;

2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a) brak czynników obniżających czynsz.

6. Zmiany czynników podwyższających i obniżających czynsz wejdą w życie ze zmianą stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki, o których mowa w art. 5 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6 **Warunki podwyższania czynszu**

§ 6. 1. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

2. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane raz w roku.

3. W przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług, wynajmujący może oprócz czynszu pobierać inne opłaty.

4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela, jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 7 **Warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Nie planuje się obniżenia czynszu osobom o niskich dochodach.

2. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie Gminy Gidle środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dopuszcza się możliwość udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia należności na raty,
- b) umarzania zaległości.

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Zarząd nad budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, możliwościami finansowymi gminy oraz Uchwałą Rady Gminy w Gidlach Nr XXXV/225/06 z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gidle.

2. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle.

Rozdział 9

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

§ 9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z tytułu sprzedaży.

2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

- 1) budżet państwa np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat;
- 2) kredyty komercyjne;
- 3) fundusze z Unii Europejskiej;
- 4) inne środki finansowania np. uzupełnienia w razie potrzeby ze środków z budżetu gminy uchwalonych przez radę gminy.

Rozdział 10**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**

§ 10. 1. W latach 2017-2021 wydatki na mieszkaniowy zasób gminy będą dotyczyły wykonywania bieżących napraw oraz remontów koniecznych.

2. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty eksploatacji oraz koszty remontów przedstawia się następująco:

Tabela nr 5

Rok	Koszty eksploatacji zł	Koszty remontów zł	Razem
2017	35200	16800	52000
2018	37000	17600	54600
2019	38700	18500	57200
2020	40500	19500	60000
2021	42200	22000	64200

Rozdział 11**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. W latach 2017-2021 Gmina Gidle nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

2. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

3. W przypadku zaistnienia konieczności wyznaczenia lokalu zamiennego, Wójt Gminy wyznaczy na ten cel mieszkanie spośród lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 12. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się uzyskać poprzez:

- stały monitoring stanu technicznego,
- niezbędne remonty i modernizacje,
- ewentualną adaptację innych pomieszczeń i lokali będących własnością gminy,
- alternatywne formy egzekwowania czynszów i należności za najem lokali.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gidle na lata 2017-2021” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.