



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 grudnia 2016 r.

Poz. 5662

UCHWAŁA NR XXVI/147/2016 RADY GMINY KUTNO

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XLI/217/2013 Rady Gminy Kutno z dnia 29 października 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata 2013–2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) 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 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Kutno uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLI/217/2013 Rady Gminy Kutno z dnia 29 października 2013 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno na lata 2013–2018, załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXVII/130/2012 Rady Gminy Kutno z dnia 30 października 2012 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kutno.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Mroczek

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/147/2016
Rady Gminy Kutno
z dnia 29 listopada 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUTNO NA LATA 2013–2018

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kutno 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 2016 r. poz. 1610).

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Kutno stanowią 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 630,07 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Kutno, w tym: 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 336,80 m².

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony) w budynkach będących w całości własnością Gminy Kutno.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia uż. w m²
1.	Kutno, ul. Krośniewicka 41	43,45
2.	Kutno, ul. Krośniewicka 41	21,97
3.	Kutno, ul. Krośniewicka 41	30,75
4.	Gołębiew Nowy 23/1	49,80
5.	Leszno 44/5	36,40
6.	Raciborów 61/1	37,40
7.	Bielawki 32/2	30,70

8.	Bielawki 26/2	42,80
	Ogółem: 8 lokali	293,27

Tabela nr 2. Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia w m ²
1	Bielawki 27/2	40,00
2	Bielawki 32/1	76,60
3	Podczachy 34a/1	30,20
4	Podczachy 34a/2	25,20
5	Podczachy 34a/3	41,87
6	Strzegocin 2a/1	34,70
7	Strzegocin 2a/2	34,70
8	Strzegocin 2b/1	53,53
	Ogółem: 8 lokali	336,80

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Gmina Kutno planuje zwiększanie zasobu mieszkaniowego, poprzez adaptację świetlicy wiejskiej w miejscowości Bielawki. Przewiduje się też możliwość pozyskania lokali mieszkalnych z innych źródeł.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Budynki zarządzane przez Gminę Kutno to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a) pęknięcie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
- b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

Rozdział 3 ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) – do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców.

Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
- rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym,
- rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- rodzin o niskich dochodach.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

2. Analiza potrzeb remontowych.

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość lokali wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

W roku 2014 należy przeprowadzić pięcioletni przegląd stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków.

3. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1) remont lub wymiana pokryć dachowych wraz z ewentualną wymianą całkowitą lub częściową konstrukcji dachowej – dotyczy przede wszystkim budynku położonego w miejscowości Bielawki nr 32;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) odnowa elewacji;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej;
- 5) wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania.

Planuje się całkowity remont lokalu w Bielawkach 26/2- celem przystosowania do zamieszkania.

Planuje się remont i przebudowę lokalu w Strzegocinie 2b/1 wraz z podziałem na dwa mniejsze lokale.

Planuje się wykonanie termomodernizacji budynku położonego w Kutnie przy ul. Krośniewickiej 41 oraz montaż kolektorów słonecznych celem wprowadzenia oszczędności w ogrzewaniu budynku. Przewiduje się możliwość pozyskania środków zewnętrznych jako dofinansowanie na ten cel.

Planuje się wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do lokali położonych w miejscowości Bielawki, po zakończeniu inwestycji budowy kanalizacji sanitarnej sołectwa Bielawki (planowany termin zakończenia 2014 r.).

Ponadto wykonywane będą inne bieżące prace remontowe w celu zachowania właściwego stanu technicznego lokali.

Ocena kosztów poszczególnych remontów następować będzie poprzez sporządzenie projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich każdorazowo przed przystąpieniem do realizacji remontów.

Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy. Planowane wydatki zatwierdzane będą przez Radę Gminy Kutno.

Rozdział 4 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kutno wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy ustala wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjną, łazienkę z wc.

4. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową.

Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 15%;
- 2) dla lokali tylko z instalacją wody obniża się stawkę bazową o 25%.

5. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

7. Najemca w lokalu nie posiadającym urządzeń pomiarowych zużycia wody i odprowadzania ścieków pokrywa należności proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawki czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.

9. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu. Niniejszy fakt potwierdzony zostanie w formie protokołu.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy Kutno zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów;
- 4) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych;
- 5) dotacje z budżetu państwa.

Rozdział 8
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Tabela nr 3. Przybliżona wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Koszty/lata	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca eksploatacja	10 000,00 zł	10 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	15 000,00 zł
Remonty budynków	150 000,00 zł	50 000,00 zł	30 000,00 zł	350 000,00 zł	300 000,00 zł

Rozdział 9
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
2. Rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.
3. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.
4. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt.
5. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej.
6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy.
7. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
8. Stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
9. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.
10. Czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.