



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 399

UCHWAŁA NR XXVII/141/2016 RADY GMINY ŁYSZKOWICE

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice w latach 2017–2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016, poz. 1610) Rada Gminy Łyszkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice na lata 2017–2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łyszkowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XV/77/2012 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 27 stycznia 2012 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice w latach 2012-2016 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2012 roku, poz. 701).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Kwestarz

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/141/2016
Rady Gminy Łyszkowice
z dnia 28 grudnia 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice na lata 2017–2021

Rozdział 1

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale komunalne, których właścicielem jest Gmina Łyszkowice.
2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Łyszkowice wydziela się następujące lokale o obniżonym standardzie, które stanowią będą lokale socjalne:
 - 1) 1 lokal – oznaczony numerem 4 położony w budynku w Łyszkowicach przy ul. Gminnej 9;
 - 2) 2 lokale – oznaczone numerem 7 i 8 położone w budynku w Łyszkowicach przy ul. Brzezińskiej 5.
3. Struktura lokali pozostających w zasobach gminy na dzień 30 listopada 2016 roku.

Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali
9	97	3 804,95 m ²

Mieszkania do zasiedlenia Gmina uzyskiwać będzie w ramach tzw. „ruchu ludności”.

W latach 2017–2021 nie planuje budowy nowych budynków komunalnych.

4. Prognozuje się utrzymanie następującego stanu ilościowego mieszkań komunalnych i socjalnych:
 - 1) w 2017 - 97 mieszkań, w tym 3 lokale socjalne;
 - 2) w 2018 - 97 mieszkań, w tym 3 lokale socjalne;
 - 3) w 2019 - 97 mieszkań, w tym 3 lokale socjalne;
 - 4) w 2020 - 97 mieszkań, w tym 3 lokale socjalne;
 - 5) w 2021 - 97 mieszkań, w tym 3 lokale socjalne.

5. Stan techniczny budynków komunalnych na 30 listopada 2016 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa	Opis budynku
1.	Łyszkowice, ul. Brzezińska 4	12	473,34 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną.
2.	Łyszkowice, ul. Brzezińska 5	9	406,18 m ²	Budynek murowany z cegły. W 2011 roku zrobione docieplenie oraz elewacja, wymieniono stolarzkę okienną, dach pokryty został blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną.
3.	Łyszkowice, ul. Głowackiego 16	12	458,16 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty papą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną. W 2009 roku była

				wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.
4.	Łyszkowice, ul. . Głowackiego 19	24	920,69 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty papą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną. W 2008 roku była wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.
5.	Łyszkowice, ul. Głowackiego 23	24	924,39 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty Onduliną. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną. W 2006 roku była wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.
6.	Łyszkowice, ul. Gminna 2	4	155,60 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. W 2011 roku wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną.
7.	Łyszkowice, ul. Gminna 9	4 (w tym 1 lokal socjalny)	163,22 m ²	Budynek murowany z cegły. Wyposażony w instalację elektryczną i wodociągowo–kanalizacyjną. W 2011 roku zrobione docieplenie oraz elewacja, wymieniono stolarkę okienną, dach pokryty został blachą. Stan techniczny dobry.
8.	Łyszkowice, ul. Księstwa Łowickiego 16	4	141,15 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną.
9.	Łyszkowice, ul. Szkolna 9	4	162,22 m ²	Budynek murowany z cegły. W 2010 roku dach pokryty został blachą. W 2011 roku wykonano termomodernizację budynku. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo–kanalizacyjną.

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że w zasobach gminnych dominuje dobry stan techniczny budynków.

Budynki wymienione w tabeli wybudowane zostały przed rokiem 1945.

Do sieci wodociągowo - kanalizacyjnej podłączone jest 9 budynków.

Rozdział 2

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

1. Wysokość potrzeb remontowych przedstawia tabela.

Przedstawiony w tabeli zakres wydatków na remonty jest bardzo ograniczony ze względu na możliwości finansowe gminy oraz ich zależności.

Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Łyszkowice, ul. Brzezińska 4, 5, ul. Księstwa Łowickiego 16	wykonanie przeglądu technicznego budynku				
Łyszkowice, ul. Głowackiego 16, 19 i 24		wykonanie przeglądu technicznego budynku			
Łyszkowice, ul. Gminna 2, 9, ul. Szkolna 9			wykonanie przeglądu technicznego budynku		
Łyszkowice pozostałe budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- 1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej;
- 2) dokonywanie przeglądów i konserwacja przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2017–2021 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

2. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona z zachowaniem terminów wypowiedzenia, nie częściej niż co 6 miesięcy.

4. Polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych, płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

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

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Gminie Łyszkowice:

1) Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) lokal jest wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną lub wodociągową o 10%,
- b) lokal jest wyposażony w instalację gazową o 10%,
- c) lokal jest wyposażony w instalację c.o. o 10%,
- d) lokal jest wyposażony w ciepłą wodę użytkową o 10%;

2) Czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) lokal w budynku położonym poza miejscowością Łyszkowice o 5%,
- b) lokal jest usytuowany powyżej trzeciego piętra 5%,
- c) lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągową lub wodociągowo-kanalizacyjną o 5%,
- d) posiada instalację, o której mowa w pkt. c w złym stanie technicznym (potwierdzoną opinią specjalisty) o 5%,
- e) lokal jest usytuowany w budynku o złym stanie technicznym stwierdzonym stosowną opinią o 5%.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Obowiązki zarządzającego pełni Gmina Łyszkowice.

2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - zarządzanie nieruchomościami polegać będzie w szczególności na realizowaniu następujących zadań:

- 1) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokali;
- 2) naliczanie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali;
- 3) wyrażanie opinii (zgody) na wykonywanie w lokalu remontów przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 4) protokolarne przekazywanie i przejmowanie zasiedlania lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz dofinansowanie z budżetu gminy.

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

Planowane środki finansowe na remonty w poszczególnych latach.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Łyszkowice, ul. Brzezińska 4, 5, ul. Księstwa Łowickiego 16					
wykonanie przeglądu technicznego budynku	10 000 zł.				

Łyszkowice, ul. Głowackiego 16, 19 i 24					
wykonanie przeglądu technicznego budynku		10 000 zł.			
Łyszkowice, ul. Gminna 2, 9, ul. Szkolna 9					
wykonanie przeglądu technicznego budynku			10 000 zł.		
Łyszkowice, pozostałe budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy					
- bieżące naprawy	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Razem wydatki	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Gmina nie ma udziału w nieruchomościach wspólnych (wspólnotach mieszkaniowych), a tym samym nie ponosi kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Rozdział 8

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

W latach 2017–2021 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Działania Gminy będą się koncentrowały głównie na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym. Prowadzone prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.