



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 kwietnia 2017 r.

Poz. 2115

UCHWAŁA NR XLII/230/2017 RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Brójce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

§ 3. Traci moc uchwała nr XIV/86/00 Rady Gminy w Brójcach z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie wysokości stawki czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.

Zastępca Przewodniczącego Rady Gminy Brójce

Jacek Samiec

Załącznik do Uchwały Nr XLII/230/2017
Rady Gminy Brójce
z dnia 29 marca 2017 r.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale komunalne, których właścicielem jest Gmina Brójce.
2. Lokale znajdują się w miejscowościach według poniższego zestawienia:

Lp	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Rodzaj pomieszczeń	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	2	4	5	6	7	8
1	Brójce 39a lok. 1	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój, spiżarnia	48,00	energia, wod.-kan., co.	średni	niezamieszkały
2	Brójce 39a lok. 2	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój, spiżarnia	48,00	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
3	Brójce 46a lok. 2	2 pokoje, kuchnia, łazienka, wc., przedpokój	53,28	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
4	Bukowiec, ul. Dolna 128 lok. 1	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	58,60	energia, wod.-kan., co.	średni	umowa najmu
5	Bukowiec, ul. Dolna 128 lok. 2	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	21,65	energia, wod.-kan., co.	zły	niezamieszkały
6	Bukowiec, ul. Dolna 128 lok. 3	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	70,90	energia, wod.-kan., co.	średni	umowa najmu
7	Pałczew 34b	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	64,50	energia, wod.-kan., co.	średni	umowa najmu
8	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 1	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	49,74	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
9	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 2	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	71,21	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
10	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 3	2 pokoje, kuchnia, łazienka wc., przedpokój	50,81	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
11	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 4	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	71,36	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
12	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 5	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	50,60	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
13	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 6 lok. 6	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	72,14	energia, wod.-kan., co.	dobry	umowa najmu
14	Wola Rakowa ul. Tuszyńska 8 lok. 12	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	69,23	energia, wod.-kan., co.	średni	umowa najmu

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, w tym budowy mieszkań.
4. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie.

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

1. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których znajdują się lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na prawidłowym poziomie technicznym oraz w kierunku dążącym do podniesienia stanu technicznego budynków i mieszkań do stanu dobrego.

3. Na remonty budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 60% wpływów z tytułu czynszu za wszystkie wynajmowane lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

4. Remonty budynków polegać winny przede wszystkim na:

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.

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

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

6. Przy planowaniu remontów lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260).

2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokali w trybie bezprzetargowym na ich rzecz.

3. W pierwszej kolejności planowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych celem zmniejszenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp	Rok sprzedaży	Ilość lokali przewidzianych do sprzedaży	Powierzchnia lokali w m ²
1	2017	1	53,28
2	2018	6	356,86
3	2019	-	-
4	2020	-	-
5	2021	-	-
6	2022	-	-

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu określone są w oparciu o stawkę podstawową, którą należy wyliczać na podstawie kosztów bieżącego utrzymania lokali i potrzeb remontowych pozwalających na utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

4. Stawka podstawowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 30% za czynniki, o których mowa w pkt IV.3.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego, który to wskaźnik ogłaszany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego w drodze obwieszczenia.

6. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2017-2022, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Brójce.

8. Wójt Gminy Brójce określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu przedstawiają się następująco

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu	Skala obniżki
lokal położony w suterenie, piwnicy, na poddaszu budynku	10%
lokal położony w budynku o złym stanie technicznym	10%
lokal w budynku położonym poza centrum miejscowości	10%
Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu	Skala podwyżki
lokal mieszkalny w budynku jednolokalowym	10%

10. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

11. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Brójce w drodze zarządzenia.

12. Opłaty niezależne od właściciela lokalu mogą być pobierane przez niego w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług, a usługi te wykonuje właściciel lokalu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Obowiązki zarządzającego pełni Gmina Brójce za wyjątkiem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zarządca mieszkaniowym zasobem Gminy jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) prawidłowego używania przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania przedmiotu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brójce uchwalonych przez Radę Gminy Brójce;
- 4) zawierania umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

VII. 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, wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2017-2022:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji
1	2017	3000,00	-
2	2018	3000,00	5000,00
3	2019	3000,00	-
4	2020	3000,00	5000,00
5	2021	3000,00	-
6	2022	3000,00	5000,00

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb, w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.