

**UCHWAŁA NR XX/119/2012
RADY GMINY WARTKOWICE**

z dnia 27 marca 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowice na lata 2012-2016”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 ,Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 , Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 , Nr 116, poz. 1203 , Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 , Nr 181, poz. 1337 ; z 2007 r. poz. 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 , Nr 173, poz. 1218 ; z 2008 r. Nr 180 , poz.1111 , Nr 223, poz. 1458 ; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz.1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281) 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 zmiana Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 r. Nr 31 , poz. 266; z 2006 r. Nr 249, poz. 1833 ; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy Wartkowice uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowice na lata 2012-2016” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wartkowice

Leonard Świąteczak

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WARTKOWICE 2012-2016

Rozdział 1. Postanowienia Ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowie zwany dalej „Programem mieszkaniowym” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i obejmuje lata 2012-2016

2. Program mieszkaniowy na lata 2012-2016 obejmuje :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 a także wydatki inwestycyjne;
- 8) propozycje działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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 Wartkowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. obejmuje 34 lokale mieszkalne i 1 lokal socjalny w budynkach stanowiących własność Gminy oraz 2 lokale mieszkalne i 2 lokale socjalne w budynkach będących w zarządzie Gminy Wartkowie i tak:

- 1) 34 lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy w następujących miejscowościach :
 - a) Wartkowie – 11 lokali,
 - b) Stary Gostków – 2 lokale,
 - c) Biernacie – 6 lokali,
 - d) Saków – 3 lokale,
 - e) Jadwisin – 4 lokale,
 - f) Parądzice – 2 lokale,
 - g) Pełczyska – 3 lokale w budynku szkoły,
 - h) Biała Góra – 2 lokale w budynku szkoły,

- i) Parądzice – 1 lokal w budynku szkoły,
 - j) Zelgoszcz – 2 lokale, które są w zarządzie Gminy Wartkowice;
- 2) 3 lokale socjalne :

- a) Zelgoszcz – 2 lokale w budynku będącym w zarządzie Gminy Wartkowice,
- b) Powodów Pierwszy – 1 lokal w budynku stanowiącym własność Gminy Wartkowice.

2. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Wartkowice wydziela się mieszkania w budynkach komunalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w miejscowościach :

- 1) Wartkowice, ul. Targowa 11 – 1 lokal;
- 2) Wartkowice, ul. Legionów Polskich 1 – 1 lokal;
- 3) Jadwisin – 2 lokale;
- 4) Biała Góra- 1 lokal.

3. Strukturę budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wartkowice przedstawia załącznik do Programu mieszkaniowego.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Gmina Wartkowice będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie, na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. W latach 2012-2016 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

3. W latach 2012-2016 niezbędne będzie wykonanie następujących prac:

- 1) 2012 r. – pokrycie stropodachu papą z dociepleniem styropianowym budynku komunalnego w m. Parądzice;
- 2) 2013 r. – bieżące remonty na obiektach komunalnych ;
- 3) 2014 r. – wymiana pokrycia dachowego na budynku komunalnym w m. Wartkowice, ul. Konopnickiej 14;
- 4) 2015 – 2016 r. pokrycie stropodachu papą z dociepleniem styropianowym budynku komunalnego w m. Biernacie 62.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Wartkowice nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie realizacji Programu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Wartkowice powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty i inwestycje.

2. Stawki czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

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

5. 5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 6851 Kodeksu cywilnego.

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość stawki podstawowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali :

- 1) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 25%;
- 2) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 25%;
- 3) lokal wyposażony w w.c. – podwyższenie o 25%.

7. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się wg stawki od 1m² przyjętej na poziomie 50% stawki podstawowej czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony na okres do 2 lat.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy natomiast czynności z zakresu zarządu wykonuje stanowisko ds. Rozwoju Gospodarczego, a w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu stanowisko ds. Księgowości Budżetowej.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności :

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu;
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W latach 2012-2016 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetowe;
- 3) środki pozyskane z innych źródeł niż budżet.

Rozdział 8.

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

§ 8. Ponożone wydatki przez Gminę przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji w złotych	Koszty remontów lokali, modernizacji lokali i budynków w złotych
1	2012	16200,00	22000,00
2	2013	16700,00	15700,00
3	2014	17200,00	30400,00
4	2015	17700,00	24100,00
5	2016	18200,00	24800,00

Rozdział 9.

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

§ 9. 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.

3. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.

Załącznik do Programu mieszkaniowego na lata 2012-2016

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Adres /lokalizacja budynku/	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Wyposażenie w instalacje				Stan techniczny
				wodociąg	odprowadzenie ścieków		C.O.	
					kanalizacja	szambo		
1.	Wartkowice, ul. M. Konopnickiej 14	3	1 x 58,50 m ² 1 x 18,60 m ² 1 x 56,60 m ²	1	1	-	- - 1	Dobry Niedostateczny Dobry
2.	Wartkowice, ul. Targowa 11	4	1 x 31,94 m ² 1 x 25,10 m ² 1 x 55,60 m ² 1 x 52,70 m ²	1	1	-	1	Dobry " " "
3.	Stary Gostków 8	1	1 x 64,00 m ²	1	-	1	1	średni
4.	Stary Gostków 6	1	1 x 31,60 m ²	1	-	1		średni
5.	Biernacice 62	2	1 x 59,50 m ² 1 x 31,40 m ²	1	-	1	-	Średni "
6.	Biernacice 67	4	1 x 25,95 m ² 1 x 30,35 m ² 1 x 59,40 m ² 1 x 29,10 m ²	1	-	1	-	Średni " " "
7.	Wartkowice, ul. Legionów Polskich 1	4	1 x 60,00 m ² 1 x 24,00 m ² 1 x 60,00 m ² 1 x 80,00 m ²	1	1	-	1	bardzo dobry " " "
8.	Saków 7	3	1 x 33,25 m ² 1 x 43,00 m ² 1 x 44,00 m ²	1	-	1	1	Dobry " "
9.	Zelgoszcz 25	2	1 x 49,20 m ² 1 x 50,00 m ²	1	-	1	-	Dostateczny "
10.	Jadwisin 3	4	1 x 53,00 m ² 1 x 53,00 m ² 1 x 42,00 m ² 1 x 42,00 m ²	1	-	1	1	Dobry " " "
11.	Pelczyska 4	3	1 x 42,22 m ² 1 x 32,00 m ² 1 x 50,00 m ²	1	-	1	1	Średni " "
12.	Biała Góra 39	2	1 x 37,20 m ² 1 x 58,34 m ²	1	-	1	1	Bardzo dobry "
13.	Parądzice 25	3	1 x 37,00 m ² 1 x 52,00 m ² 1 x 45,00 m ²	1	-	1	1	Dobry " "
	Razem	36	1.617,55 m²					

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lp.	Adres /lokalizacja budynku/	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Wyposażenie w instalacje				Stan techniczny
				wodociąg	odprowadzenie ścieków		C.O.	
					kanalizacja	szambo		
1.	Zelgoszcz 25	2	1 x 24,71 m ² 1 x 24,71 m ²	1	-	1	-	dostateczny dobry
2.	Powodów Pierwszy 29	1	1 x 40,00 m ²	1	-	1	-	dostateczny
	Razem	3	89,42		-		-	-
	Ogółem	39	1706,97	40	11	29	25	

--	--	--	--	--	--	--	--	--