



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 maja 2013 r.

Poz. 2624

UCHWAŁA NR 145/XXIX/2013 RADY GMINY KLUKI

z dnia 21 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluki na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: 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 175, poz. 1457, Nr 172 poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. Nr 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Nr 86, poz. 602, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 249, poz. 1833, z 2008 r. Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy Kluki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluki na lata 2013-2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluki.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Kluki:
Grzegorz Augustyniak

Załącznik nr 1

do uchwały nr 145/XXIX/2013
Rady Gminy Kluki
z dnia 21 lutego 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KLUKI
NA LATA 2013-2017****Wstęp**

Stosownie do uregulowań zawartych w art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami) do kompetencji rady gminy należy podjęcie uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązek ten pozostaje w ścisłym związku z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, które zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty wliczają do zadań własnych gminy. Kwestie mieszkaniowe zaś, wśród tychże zadań zajmują miejsce szczególne. Szeroko pojęte mieszkalnictwo dotyczy bowiem sporej części społeczeństwa, dla którego ten rodzaj zaspokojenia życiowych potrzeb pozostaje jednym z najważniejszych problemów dnia codziennego. O tym, że są one naprawdę istotne, świadczy także art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obligujący władze publiczne do prowadzenia polityki stwarzającej właściwe warunki mieszkaniowe obywateli.

Rozdział 1**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwalony program obejmuje lata 2013-2017.

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy, przedstawienie aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem prognozy na kolejne lata oraz ustalenie zasad polityki czynszowej.

3. Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o „zasobie” należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Kluki.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w latach 2013-2017**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kluki obejmuje następujące pozostałe lokale mieszkalne:

- 1) lokal mieszkalny w budynku nr Kluki 51 (ośrodek zdrowia) o powierzchni użytkowej 106,72 m³;
- 2) lokal mieszkalny w budynku nr Kluki 51 (ośrodek zdrowia) o powierzchni użytkowej 38,12 m³;
- 3) lokal mieszkalny w budynku nr Kluki 51 (ośrodek zdrowia) o powierzchni użytkowej 31,51 m³;
- 4) lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kaszewicach nr 48 o powierzchni użytkowej 44 m³.

2. Gmina Kluki nie posiada lokali socjalnych.

3. W latach 2013 – 2017 nie planuje się zakupu bądź budowy lokali mieszkalnych i socjalnych.

4. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

Rozdział 3**Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynku**

§ 3. 1. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę i centralne ogrzewanie.

2. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi Gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje Gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będzie obejmował w latach 2013-2017 następujące prace:

- 1) udrażnianie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) konserwacja pokrycia dachowego.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. Gmina w latach 2013- 2017 nie planuje dokonywać sprzedaży lokali wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy, obejmujący niniejszy plan.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji bieżącej i utrzymania technicznego budynku oraz koszty administrowania.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia innych opłat w tym za korzystanie z mediów w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą.

4. Podwyższenie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku.

5. Dotychczasowa wysokość czynszu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.

6. Wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

7. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Kluki.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) lokal z wc – podwyższenie o 10%;
- 2) lokal z łazienką – podwyższenie o 10%;
- 3) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10%;
- 4) lokal położony na terenie miejscowości Kluki – podwyższenie o 15%.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokal bez instalacji kanalizacyjnej i ściekowej – obniżka o 5%;
- 2) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 3) zły stan techniczny budynku – obniżka o 10%.

4. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na członka tego gospodarstwa wynosi nie więcej niż:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6 **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kluki na lata 2013-2017, z uwzględnieniem planowanych wydatków i poniesionych kosztów**

§ 7. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki finansowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych, opłat za ogrzewanie i wodę oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy.

Rozdział 7 **Zarządzanie lokalami w mieszkaniowym zasobie gminy**

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kluki zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują:

- a) prowadzenie czynności prawnych związanych z administrowaniem zasobami,
 - b) utrzymanie porządku i czystości w budynkach oraz otoczeniu,
 - c) pobieranie od najemców i windykowanie należności z tytułu najmu lokali, takich jak: czynsz, opłaty związane z użytkowaniem lokalu i inne wynikające z umów zawartych z najemcami,
 - d) zawierania umów, prowadzenia rozliczeń i innych zadań w zakresie współpracy z przedsiębiorstwami dostarczającymi energię ciepłą, elektryczną, zaopatrującymi w wodę i odprowadzającymi ścieki, wywołującymi nieczystości,
 - e) ubezpieczania składników majątku będących przedmiotem umowy,
 - f) opłacania podatków i innych opłat publiczno-prawnych od nieruchomości,
 - g) wykonywania zarządzeń i zaleceń organów administracyjnych, sanitarnych i budowlanych,
 - h) prowadzenia konserwacji i remontów w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym i sprawności użytkowej obiektów, zasobów lokalowych, instalacji i urządzeń technicznych, usuwanie skutków awarii.
3. Administrację lokalem mieszkalnym, znajdującym się w budynku Szkoły Podstawowej sprawuje dyrektor placówki.
4. W latach 2013-2017 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
5. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2013-2016:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Remonty i modernizacje lokali i budynków	Razem
2013	6000,00	7 500,00	13 500,00
2014	6000,00	7 500,00	13 500,00
2015	6000,00	8 000,00	14 000,00
2016	6500,00	0	6 500,00
2017	7000,00	0	7 000,00

Rozdział 9

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

§ 10. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady
Gminy Kluki:
Grzegorz Augustyniak