

**UCHWAŁA NR XXIV/164/2016
RADY GMINY WARTKOWICE**

z dnia 14 września 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowie
na lata 2017-2021**

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), 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150, zm: Dz.U. z 2015 r. poz.1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8 i poz. 1250) uchwała się , co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowie na lata 2017-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowie.

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

Przewodniczący Rady


Bogdan Łuczak

Załącznik do uchwały Nr XXIV/164/2016

Rady Gminy Wartkowice

z dnia 14 września 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WARTKOWICE NA LATA 2017-2021

Rozdział 1.

Postanowienia Ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowice zwany dalej „Programem mieszkaniowym” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Wartkowice i obejmuje lata 2017-2021.

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 Wartkowice wg stanu na dzień 31 sierpnia 2016 r. obejmuje 32 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 Wartkowice i tak:

1) 32 lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy w następujących miejscowościach :

- a) Wartkowice – 11 lokali,
- b) Stary Gostków – 1 lokal,
- 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) 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 pryncy 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 tabela nr 2.

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 2017-2021 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

3. W latach 2017-2021 niezbędne będzie wykonanie następujących prac:

- 1) 2017 – 2018 – adaptacja 5 lokali mieszkalnych z części pomieszczeń budynku komunalnego w m. Saków 7, termomodernizacja lokali mieszkalnych w m. Wartkowice, ul. Targowa 11,
- 2) 2019 r. – termomodernizacja budynku komunalnego w m. Wartkowice, ul. Konopnickiej 14,
- 3) 2020 r. – 2021 – termomodernizacja Domu nauczyciela w m. Jadwisin 3.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Wartkowice planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie realizacji Programu mieszkaniowego w miejscowościach :

- 1) Biernacice 62,
- 2) Jadwisin 3,
- 3) Parądzice 25

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Wartkowice powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, 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. 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. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

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 należytych 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 2017-2021 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. Ponoszone wydatki przez Gminę przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji w złotych	Koszty remontów lokali, modernizacji lokali i budynków w złotych
1.	2017	18.000	25.600
2.	2018	19.400	26.400
3.	2019	20.000	27.200
4.	2020	20.600	28.000
5.	2021	21.200	28.900

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitałowych 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.

4. Wydzielenie pięciu lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji pomieszczeń w budynku komunalnym po byłej szkole w Sakowie.

5. Termomodernizacja lokali mieszkalnych.

Tabela nr 2

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	szamb o		

1.	Wartkowiec, 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	-	-	Dobry Niedostateczny Dobry
2.	Wartkowiec, 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 Dobry Dobry Dobry
3.	Stary Gostków 6	1	1 x 31,60 m ²	1	-	1	-	Średni
4.	Biernacice 62	2	1 x 59,50 m ² 1 x 31,40 m ²	1	-	1	-	Średni Średni
5.	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 Średni Średni Średni
6.	Wartkowiec, 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 Bardzo dobry Bardzo dobry Bardzo dobry
7.	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 Dobry Dobry
8.	Zelgoszcz 25	2	1 x 49,20 m ² 1 x 50,00 m ²	1	-	1	-	Dostateczny Dostateczny
9.	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 Dobry Dobry Dobry
10.	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 Średni Średni
11.	Biała Góra 39	2	1 x 37,20 m ² 1 x 58,34 m ²	1	-	1	1	Bardzo dobry Bardzo dobry
12.	Parądzice 25	2	1 x 37,00 m ² 1 x 52,00 m ²	1	-	1	1	Dobry Dobry
	Razem	34	1.508,55 m ²					

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lp.	Adres/lokalizacja budynku/	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Wyposażenie w instalacje			C.O	Stan techniczny
				wodociąg	odprowadzanie ścieków			
					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 1	1	1 x 40,00 m ²	-	-	przydomowa oczyszczalnia ścieków	-	Dostateczny
	Razem Ogółem	3 37	89,42 1597,97	39	11	27	25	