

UCHWAŁA NR XXIX/310/2013

RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 17 grudnia 2013 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodzierady na lata 2013-2017

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951, z 2013 r. poz. 1304) i art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645) **Rada Gminy Wodzierady**

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wodzierady na lata 2013 – 2017** stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WODZIERADY NA LATA 2013 - 2017

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzierady.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady obejmuje 18 lokali mieszkalnych znajdujących się w 7 budynkach stanowiących własność gminy w następujących miejscowościach:

- 1) Wodzierady nr 9 - 3 lokale,
- 2) Wodzierady nr 8 - 3 lokale,
- 3) Wodzierady nr 17 - 4 lokale,
- 4) Wodzierady nr 69 - 3 lokale,
- 5) Kwiatkowice Kol. nr 4 - 1 lokal,
- 6) Kwiatkowice ul. por. Kazimierza Kurnatowskiego 1A - 1 lokal,
- 7) Marianów nr 12 - 3 lokale.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych to 889,56 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 49,42 m².

Lp.	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali	Miejscowość
1.	13-25	4	Wodzierady nr 8, nr 9
2.	26-55	5	Wodzierady nr 8, 9, 17, Marianów nr 12
3.	56-75	9	Wodzierady nr 17, 69, Kwiatkowice Kol. nr 4, Kwiatkowice ul. Por. Kazimierza Kurnatowskiego 1A, Marianów 12
4.	powyżej 75	0	

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wypożyczenie	Rok budowy
1.	Wodzierady nr 9	średni	instalacja elektryczna,	1941 r.
2.	Wodzierady nr 8	średni	instalacja elektryczna,	1941 r.
3.	Wodzierady nr 17	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1985 r.
4.	Wodzierady nr 69	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	przed 1970 r.
5.	Kwiatkowice Kol. nr 4	do rozbiórki	instalacja elektryczna, wodna,	przed 1970 r.
6.	Kwiatkowice ul. por. Kazimierza Kurnatowskiego	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	przed 1955 r.
7.	Marianów nr 12	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, telefoniczna	przed 1970 r.

II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady ze względu na wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby bieżących remontów i modernizacji. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych remontów, napraw i konserwacji tj. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy i wymiany rynien, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych. Jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych ujmowane są środki na prace związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i mienia, zalecenia z wykonywanych przeglądów budowlanych oraz zabezpieczenia pożarowego.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Ze względu na obowiązujące przepisy zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w okresie 2013-2017 nie jest przewidziana budowa nowych lokali mieszkalnych, nie jest możliwa sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzierady.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych tam gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy. Przewiduje się do zbycia w latach objętych programem 2 budynki w których znajduje się 6 lokali mieszkalnych położonych w Wodzieradach nr 8 i 9. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom stosuje się bonifikatę ustanowioną przez Radę Gminy odrębną uchwałą.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 – 2017, 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 pozyskanie środków na remonty, modernizacje i wydatki inwestycyjne.

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

3. Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki bazowej na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 3 odbywać się będzie na podstawie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

5. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 20%;
- 2) lokal z doprowadzoną wodą - 10%;
- 3) lokal z wc i łazienką- 10%.

6. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) lokal bez doprowadzonej wody - 20%;
- 3) lokal bez wc i łazienki - 10%.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład

mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wodzierady.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i świadczeń związanych z najmem lokali mieszkalnych oraz prowadzenie windykacji tych należności;
 - 4) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;
 - 5) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017.

1. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady.

VII. Wysokość wydatków w latach 2013 - 2017 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych (zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali mieszkalnych (zł)	Koszty wydatków inwestycyjnych lokali mieszkalnych (zł)
1.	2013	10.000,00	24.500,00	-
2.	2014	10.000,00	40.500,00	-
3.	2015	10.000,00	30.000,00	-
4.	2016	11.000,00	20.000,00	-
5.	2017	11.000,00	20.000,00	-

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

Działania gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy osiąganej przez racjonalne gospodarowanie powierzonym mieniem oraz do poprawy stanu technicznego i jak najwyższego standardu nieruchomości mieszkaniowych.