

**UCHWAŁA NR VI/30/2011
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobroń na lata 2011 – 2015

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266; z 2006 Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 Nr 3, poz. 13) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobroń na lata 2011-2015 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

Tomasz Kania

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRÓŃ NA LATA 2011- 2015

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje: Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Sprzedaż lokali w kolejnych latach. Zasady polityki czynszowej. 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. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, 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. Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 2. Słownik

§ 2. Ilekróć w załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr. 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Dobroń;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Dobroń;
- 4) trudnych warunkach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
 - b) 12 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 marca 2011 r. wchodzi 34 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni użytkowej lokali 1394,95 m²) i 1 lokal socjalny (o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 24 m²).

§ 4. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Ogólna ilość lokali	Ogólna ilość izb
1	Dobroń ul. Sienkiewicza 37	143,70	3	9
2	Dobroń ul. Sienkiewicza 60	63,07 m ²	1	3
3	Dobroń ul. Sportowa 18	153,80 m ²	4	8
4	Dobroń ul. 11 Listopada 11	226,80 m ²	4	14
5	Markówka 50	267 m ²	6	12
6	Markówka 52	148,48 m ²	4	10
7	Mogilno Duże 14	82,90 m ²	2	6
8	Mogilno Duże 21 (budynek Sz.P. w Mogilnie)	111 m ²	2	6
9	Talar 1	198,20 m ²	6	9
10	Talar 1 lokal socjalny	24,00 m ²	1	2
Razem		1418,95m ²	34	83

§ 5. Rezerwa mieszkaniowa gminy Dobroń: W latach 2011-2015 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych gminy Dobroń. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Zakłada się, że w chwili zwolnienia lokali mieszkalnych w Dobroniu przy ul. Sienkiewicza 37 cały budynek zostanie zaadaptowany i przeznaczony na potrzeby Szkoły Podstawowej w Dobroniu. Na dzień 1 marca 2011 r. w mieszkaniowym zasobie gminy 2 lokale mieszkalne (Markówka 50 m 3 i Mogilno Duże 14) pozostają niezamieszkane. W budynku Szkoły Podstawowej w Mogilnie Dużym dwa lokale mieszkalne, stanowią rezerwę mieszkaniową gminy, z przeznaczeniem dla osób, które w wyniku klęsk żywiołowych lub innych zdarzeń losowych utraciłyby dotychczasowe mieszkanie.

Rozdział 4.

Lokale socjalne

§ 6. 1. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Wójt Gminy;

2. Ewidencję lokali socjalnych prowadzi stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami.

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

§ 8. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki od 1 m² przyjętej na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

§ 9. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 50 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 25 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 10. 1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 9.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad progi określone w § 9.

Rozdział 5.

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

§ 11. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 12. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymagany przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych koniecznym, zatem jest ustalenie priorytetów. Dla utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej należy dokonywać sukcesywnie termomodernizacji budynków, wymianę okien oraz naprawę pokryć dachowych. W roku 2009 i 2010 jak i w latach ubiegłych dokonano wymiany okien w niektórych budynkach będących własnością Gminy Dobroń, w których mieszczą się lokale mieszkalne. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat dokona się termomodernizacji niektórych budynkach.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. Gmina nie zamierza w prognozowanych latach przeznaczać do sprzedaży żadnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej

§ 14. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenie lokalu w budynku.

§ 15. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 16. 1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 14 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o których mowa w § 14 według następujących kryteriów:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie 20%,
- łazienka, w.c. lub jedno z tych urządzeń 25%,
- ciepła woda 20%,

b) czynniki obniżające:

- brak wody w budynku 10%,
- lokal na poddaszu 5%.

3. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Wójt Gminy.

4. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 17. 1. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej, niż co 6 m-cy.

2. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

§ 18. 1. Jeżeli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z §16 ust. 2 pkt 1. to niezależnie od zapisu w §17 ust 1. może podwyższyć stawkę czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 16 ust. 2 pkt. 2.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 16 ust. 2, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

Rozdział 8.

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

§ 19. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Dobroń, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych prowadzona jest na stanowisku d/s gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 będą wpływy z czynszu za lokale. Planowanym innym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą z następujących źródeł:

- 1) dofinansowanie z dochodów własnych Gminy;
- 2) pożyczki na prace termoizolacyjne, np.: WFOŚiGW;
- 3) środki unijne.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

§ 21. 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. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

§ 22. 1. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały określone w Uchwale Rady Gminy w Dobroniu Nr XXIX/234/2001 z dnia 14 grudnia 2001 roku (Dz. Woj. Łód. z 2002 r. nr 19, poz.504 wraz ze zmianami).

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy określa się następujące zasady:

- 1) o przydział lokalu mieszkalnego może się ubiegać osoba, która – oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – zamieszkuje co najmniej 5 lata na terenie gminy.

3. Negatywnie będą rozpatrywane i załatwiane wnioski o najem lokalu mieszkalnego od osób, które zbyły swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonały zamiany lokalu na gorszy, albo są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku mieszkalnego.