

**UCHWAŁA NR IX/52/2011
RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE**

z dnia 16 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2011 – 2016”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 2003r. 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 r. 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 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; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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) Rada Gminy w Nowym Kawęczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2011 – 2016”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Małgorzata Mieszka

Załącznik do Uchwały Nr IX/52/2011
Rady Gminy w Nowym Kawęczynie
z dnia 16 listopada 2011 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ORAZ ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NA LATA 2011 – 2016**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Łączny zasób mieszkaniowy gminy stanowi 27 lokali mieszkalnych, w tym 9 lokali socjalnych, wyszczególnionych w poniższej tabeli:

Lp.	Położenie lokalu - - msc., nr domu	Liczba		Pow. uż.m ²	Wyposażenie	Stan techn.	Sposób zagosp.	Uwagi
		mieszk	izb					
1.	Nowy Dwór - Parcela 60 A	8	28	416,80	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna, c.o.	Dobry	Umowy najmu	Dom nauczyciela
2.	Nowy Dwór - Parcela 60	2	6	96,00		Dobry	Umowy najmu	Budynek szkoły
3.	Trzecianna 14	2	8	105,00	jw.	Dobry	Umowy najmu	Budynek szkoły
4.	Nowy Kawęczyn 1	5	15	190,28	jw.	Dobry	Umowy najmu	Ośrodek Zdrowia
5.	Kaczorów 26	1	6	179,00	jw.	Dobry	Umowy najmu	była agronomówk a
6.	Budy Trzczańskie 22	3	5	74,70	bez powyższego wyposażenia	Średni	Umowy najmu	Socjalny
7.	Suliszew 59 A	2	4	65,50	jw.	Średni	Umowy najmu	jw.
8.	Dukaczew 34	4	8	164,20	jw.	Średni	Umowy najmu	jw.
O G Ó Ł E M		27	80	1 291,48				

2. W okresie najbliższych lat nie przewiduje się znaczących zmian, dotyczących wielkości wymienionych wyżej zasobów mieszkaniowych, poza planowaną sprzedażą lokalu w Suliszewie.

3. Zmiany stanu technicznego dotyczyć będą malowania i koniecznych remontów.

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

1. W najbliższych latach nie przewiduje się poważnych remontów, które mogłyby spowodować konieczność zamiany lokali, bądź ich sprzedaży.

2. Po przeprowadzeniu przeglądu budynków oraz dokonaniu analizy ich stanu technicznego przewiduje się wykonanie remontów i modernizację w następujący sposób:

1) w 2012 roku:

- a) wymiana okien i drzwi w budynku w Budach Trzczańskich,
- b) opomiarowanie lokali w budynku Ośrodka Zdrowia w Nowym Kawęczynie;

2) w 2013 roku:

- a) docieplenie oraz termomodernizacja budynku b. Agronomówki - Kaczorów,
3) w latach 2014 – 2016:
a) kapitalny remont budynku w Dukaczewie.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2011 - 2016 przewiduje się zbycie na rzecz najemców lokalu mieszkalnego we wsi Suliszew 59 A, które gmina posiada w zasobie mieszkaniowym.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno – prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustala Wójt Gminy.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
6. Ustala się wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu, w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:
 - 1) brak centralnego ogrzewania - 5%;
 - 2) brak w.c. lub łazienki (w.c. poza budynkiem) - 10%;
 - 3) lokal nie podłączony do urządzeń wodociągowych - 5%;
 - 4) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki - 15%.
7. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu, w przypadku gdy:
 - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Gminę;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
8. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu czynszu przez okres uzgodniony między Gminą, a najemcą.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania ww. nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.
2. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie Wójt Gminy.

3. W okresie od 2011 do 2016 roku nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Bieżące utrzymanie obiektów będzie finansowane z wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i dochodów budżetu gminy. Remonty oraz wszelkie prace inwestycyjne finansowane będą z dochodów gminy z tytułu czynszu. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;
- 2) kredyty na remonty budynków;
- 3) inne dotacje pozabudżetowe.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	62 000	64 000	66 000	68 000
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	17 000	100 000	150 000	80 000	50 000
R a z e m:		77 000	162 000	214 000	146 000	118 000

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Lokale mieszkalne i socjalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie ustalonych wysokości czynszów w lokalach gminnych.

2. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

IX. Zasady wynajmowania i zamiany lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy należy wynajmować przede wszystkim osobom, które są związane z terenem gminy Nowy Kawęczyn zatrudnieniem lub zamieszkiwaniem.

2. Prawo ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego mają osoby, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- 1) nie mają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, albo mieszkają w lokalu, w którym na osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni, bądź w lokalu nie spełniającym warunków pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi;
- 2) w ciągu ostatnich trzech miesięcy, przed datą złożenia wniosku, osiągały dochód miesięczny brutto w kwocie nie przekraczającej 100% najniższej emerytury na członka rodziny lub w kwocie nie przekraczającej 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w przypadku najmu lokalu socjalnego dochód miesięczny brutto z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku, nie może przekroczyć w rodzinie wieloosobowej 75% najniższej emerytury na członka rodziny, a w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekroczyć 100% najniższej emerytury.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje:

- 1) nauczycielom, lekarzom rodzinnym, stomatologom, pracownikom służby zdrowia;
- 2) osobom, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, bezdomnym;
- 3) osobom opuszczającym dom dziecka po uzyskaniu pełnoletności lub zakład karny, a przed pobytem w domu dziecka lub zakładzie karnym mieszkały na terenie gminy Nowy Kawęczyn;
- 4) kobietom w ciąży;
- 5) osobom niepełnosprawnym wraz z opiekunem, jeżeli osoba niepełnosprawna wymaga opieki osób trzecich, albo jest niepełnoletnia,
- 6) samotnym emerytom, rencistom.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są złożyć w sekretariacie Urzędu Gminy stosowny wniosek, zawierający dane o obecnych warunkach zamieszkania (powierzchnię zamieszkiwanego mieszkania, wyposażenie pod względem infrastruktury technicznej np. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, itp.), status prawny budynku, w którym usytuowany jest lokal: prywatny, spółdzielczy, komunalny itp.), stan osobowy rodziny wnioskodawcy, zaświadczenie o dochodach, o których mowa w ust. 2, pkt 2, a także motywy ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Wnioski o najem lokali w szkołach i domach nauczyciela opiniują dyrektorzy szkół.

5. Każdy złożony wniosek zawierający dane, o których mowa w ust. 4, podlegać będzie rejestracji, która umożliwi nadanie numeru narastająco począwszy od numeru 1 wg kolejności ich składania.

6. Każdego roku kalendarzowego wnioski zostaną przekazane komisji mieszkaniowej w celu dokonania lustracji warunków wnioskodawców w miejscu ich zamieszkania i wydania opinii. Decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego zostanie podjęta przez Wójta Gminy z chwilą zwolnienia lokalu mieszkalnego lub oddania nowych lokali do użytku.

7. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez głównego najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będą zawierane umowy na ten lokal, jeżeli osoby te były zameldowane na pobyt stały w tym lokalu i nadal lokal ten jest w ich posiadaniu.

8. Komisję mieszkaniową powołuje rada gminy odrębną uchwałą.

9. Ustala się następujące warunki zamiany mieszkań:

- 1) lokatorzy mieszkań komunalnych mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych im lokali za pisemną zgodą wynajmującego;
- 2) zamiana lokalu komunalnego na lokal mieszkalny, nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dokonywana jest tylko na wniosek najemców, na ich koszt i po pisemnej zgodzie obu dysponentów lokali mieszkalnych;
- 3) Wójt Gminy prowadzi ewidencję wniosków na zamianę lokali, w szczególności dbając o zamianę lokalu większego na mniejszy oraz złożonych przez osoby niepełnosprawne poszukujące lokali z łatwiejszym dostępem.