

**UCHWAŁA NR XXXVI/227/10
RADY GMINY WIDAWA**

z dnia 9 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2010 – 2014**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 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, Nr 157 i Nr 157, poz. 1241) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz.902 i Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13) Rady Gminy Widawa uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 -2014, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widawa.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy Widawa**

Robert Majczyk

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2010-2014

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

Ilość lokali mieszkalni na terenie gminy 62. Tabela przedstawia liczbę lokali w poszczególnych miejscowościach:

Lp.	Miejsce położenia Nr budynku	Ilość Lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. Użytkowa [m ²]	Sposób zagospodarowania	
1.	Brzyków Budynek szkolny Nr 23	3	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	29,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
2.	Budynek po byłym Przedszkolu Nr 16	1	1	woda + kanalizacja	dobry	66,21	umowa najmu na czas nieoznaczony
3.	Chrusty Były Dom Ludowy Nr 74	1	1	woda	dobry	59,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
4.	Chociw Budynek po przedszkolu Nr 114	5	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,72	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	38,12	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	51,95	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	34,06	lokal mieszkalny wolny
5.	Lokal w budynku Szkoły Podstawowej Nr 119	1	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	46,71	umowa najmu na czas nieoznaczony
6.	Budynek byłej Agronomówki Nr 172	2	1	woda + kanalizacja	dostateczny	36,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	52,17	umowa najmu na czas nieoznaczony
7.	Bloki „Terpolu” Nr 126 i 127	16	1	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony

			2	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	27,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			8	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	53,72	umowa najmu na czas nieoznaczony
			9	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			10	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	35,67	umowa najmu na czas nieoznaczony
			11	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			12	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			13	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			14	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			15	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			16	woda + kanalizacja + c. o.	dostateczny	35,67	umowa najmu na czas nieoznaczony
8.	Lucjanów Budynek po byłej Szkole Podstawowej Nr 52	5	1	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	35,05	umowa najmu do 31 lipca 2011 r.
			2	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	24,57	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	44,11	lokal mieszkalny wolny
			4	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,74	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,00	umowa najmu do 1 sierpnia 2012 r.
9.	Rogóżno Budynek po byłej Szkole Podstawowej Nr 76	8	1	woda	zły	34,73	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda	zły	22,88	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda	zły	69,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda	zły	24,38	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda	zły	36,89	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda	zły	47,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda	zły	34,80	umowa najmu na

						czas nieoznaczony	
		8	woda	zły	41,00	umowa najmu na czas nieoznaczony	
10.	Ochle Dom Nauczyciela Nr 2 (a i b)	2	1	woda + kanalizacja +c. o.	dostateczny	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja +c. o.	dostateczny	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
11.	Budynek byłej Agronomówki Nr 42	2	1	woda + kanalizacja	dostateczny	20,08	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	51,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
12	Zawady budynek po byłej szkole Nr 42	2	1	woda + kanalizacja	dostateczny	91,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja	dostateczny	62,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
13.	Zborów budynek po byłej szkole Nr 21	7	1	woda + kanalizacja	dostateczny	37,47	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	47,03	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja	dostateczny	20,57	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja	dostateczny	46,85	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja	dostateczny	47,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja	dostateczny	40,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja	dostateczny	50,98	umowa najmu na czas nieoznaczony
14.	Widawa budynek byłej „Leczniczy” ul. Słowackiego Nr 20	3	1	woda+ kanalizacja + co	dostateczny	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja + co	dostateczny	96,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda+ kanalizacja + co	dostateczny	49,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
15.	Budynek byłego „Rolpaku” ul. Kielczygłowska Nr 15	4	1	woda+ kanalizacja	dostateczny	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja	dostateczny	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda+ kanalizacja	dostateczny	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda+ kanalizacja	dostateczny	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony

Na lokale socjalne przeznaczają się lokale znajdujące się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Lucjanowie Nr 52, lokale te mają dostęp do wody bieżącej, która doprowadzona została do wspólnego korytarza, nie posiadają jednak odpływu kanalizacji wewnątrz lokalu, budynek również nie jest zaopatrzonej w energię ciepłą z kotłowni lokalnej.

II. Analiza potrzeb oraz remonty i modernizacja ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w latach kolejnych.

Na remont i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 21 % wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy. Remonty budynków polegać powinny na: - utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, - ochronie zdrowia życia ludzi i mienia w pomieszczeniach budynku, - zapewnienie użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem,

w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zapewnienie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane warunki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

III. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2010 -2014

Rok	2010	2010 - 2014
Ilość	-	-

W latach 2010 – 2014 nie planuje się lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemcy ponoszą koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

4. Najemcy oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj.: za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości.

5. Ustalona stawka czynszu ulega podwyższeniu, gdy lokal jest wyposażony w:

- a) wodę bieżącą o 10%
- b) wc lub łazienkę o 10%
- c) centralne ogrzewanie o 10%

6. Ustalona stawka czynszu obniżona jest za brak:

- a) wody bieżącej o 10%
- b) wc lub łazienki o 10%
- c) centralnego ogrzewania o 10%

7. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

8. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszów za lokale socjalne.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Ze względu na liczbę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zarządzania tymi lokalami przez inne formy prawne lecz przez bieżącą działalność gminy.

Koszty utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywane są z czynszu pobieranego od najemców lokali. Do obowiązków najemców, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- a) utrzymanie lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- c) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej,
- d) naprawienia szkód powstałych z winy Najemcy. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego określającą również sposób rozliczenia z tego tytułu. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

Windykacja opłat czynszowych:

1. Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

2. Opłaty, o których mowa wyżej wnoszone są do kasy urzędu lub na rachunek bankowy z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.

Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego.

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator:

- a) mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową najmu lub niezgodny z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając się szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- b) jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- c) wynajął podnajął lub oddał do użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela, lub
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, nie skorzystał z lokalu zamiennego zaoferowanego przez właściciela, lub
- e) posiada tytuł prawny do innego lokalu

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe ewentualnie wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- dotacje z budżetu gminy,
- kredyty i pożyczki na prace termo modernizacyjne,
- kredyty na remonty budynków,
- inne dotacje pozabudżetowe.

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

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych)
- b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	Koszt bieżącej eksploatacji	65.000	65.000	60.000	60.000	60.000
2.	Remonty i modernizacje lokali i budynków	100.000	90.000	30.000	30.000	30.000

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

W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczyć lokale, które mogą być wykorzystane, jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego.

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

Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz dla tych, którzy posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem, jako lokale mieszkalne.

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733).

**Przewodniczący Rady
Gminy Widawa**

Robert Majczyk