

UCHWAŁA NR XV/129/12
RADY GMINY WIDAWA
z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Widawa na lata 2012 – 2016

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 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. Nr 567) oraz art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, 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, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy Widawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Widawa na lata 2012 - 2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widawa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/127/10 Rady Gminy Widawa z dnia 9 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Widawa na lata 2010 – 2014.

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

Załącznik
do Uchwały Nr XV/129/12
Rady Gminy Widawa
z dnia 27 czerwca 2012 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2012-2016

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

Ilość lokali mieszkalnych na terenie gminy 63

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	6	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	lokal wolnostojący
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	15,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda +	dobry	51,95	umowa najmu

				kanalizacja + c. o.			na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,85	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	dobry	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.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			8	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	53,72	umowa najmu na czas nieoznaczony
			9	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			10	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,67	umowa najmu na czas nieoznaczony
			11	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			12	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			13	woda +	dobry	45,90	umowa najmu na

				kanalizacja + c. o.			czas nieoznaczony
			14	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			15	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			16	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,67	umowa najmu na czas nieoznaczony
8.	Lucjanów Budynek po byłej Szkołe Podstawowej Nr 52	5	1	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	35,05	umowa najmu do 31 lipca 2013r.
			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 2012r.
9.	Rogóżno Budynek po byłej Szkołe 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	dostateczny	69,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda	zły	24,38	lokal mieszkalny wolnostojący
			5	woda	dostateczny	36,89	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda	dostateczny	47,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda	zły	34,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			8	woda	dostateczny	41,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
10.	Ochle Dom Nauczyciela Nr 2a i 2b	2	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony

			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
11.	Budynek byłej Agronomówki Nr 42	2	1	woda + kanalizacja	dobry	20,08	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dobry	51,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
12	Zawady budynek po byłej szkole Nr 42	2	1	woda + kanalizacja	dobry	91,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja	dobry	62,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
13.	Zborów budynek po byłej szkole Nr 21	7	1	woda + kanalizacja	dobry	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	dobry	47,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja	dobry	40,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja	dobry	50,98	umowa najmu na czas nieoznaczony
14.	Widawa budynek byłej „Lecznicy” ul. Słowackiego 20	3	1	woda+ kanalizacja + co	dobry	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja + co	dobry	96,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda+ kanalizacja + co	dobry	49,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
15.	Budynek byłego „Rolpaku” ul. Kielczygówska 15	4	1	woda+ kanalizacja	dobry	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda+ kanalizacja	dobry	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda+ kanalizacja	dobry	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda+ kanalizacja	dobry	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 stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w latach kolejnych.

Na remont i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 20% 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 zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane protokoły z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

III. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012 -2016.

Rok	2012	2012 - 2016
Ilość	-	25

W latach 2012 – 2016 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach bloków „Terpol” w miejscowości Chociw, bloku „Rolpak” w miejscowości Widawa, ul. Kiełczygłowska 15, budynku byłej „Agronomówki” w miejscowości Chociw, budynku byłej „Lecznicy” w miejscowości Widawa, przy ul. Słowackiego 20.

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 oprócz czynszu są obowiązani do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj.: za dostawę do lokalu energii ciepłej i elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości.
4. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu określone w Tabeli Nr 1 i Tabeli Nr 2.

TABELA NR 1

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazowa czynszu	Podwyższenie stawki w procentach
1	woda bieżąca	10%
2	wc lub łazienka	10%
3	centralne ogrzewanie	10%

TABELA NR 2

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazowa czynszu	Obniżenie stawki w procentach
1	woda bieżąca	10%
2	wc lub łazienka	10%
3	centralne ogrzewanie	10%

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
7. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszów za lokale socjalne.
8. 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) naprawienie 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 zwłoce 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 termomodernizacyjne,
- 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				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszt bieżącej eksploatacji	65.000	60.000	50.000	50.000	50.000
2.	Remonty i modernizacje lokali i budynków	9.000	80.000	30.000	30.000	30.000

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizacji 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).