

**UCHWAŁA NR XI/47/2015
RADY GMINY BRĄSZEWICE**

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150) uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2015 – 2019” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy w Brąszewicach Nr XLII/267/2002 z dnia 10 października 2002 roku w sprawie zasad polityki czynszowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 292, poz. 3500).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brąszewice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Sowizdrzał

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice
na lata 2015-2019**

Postanowienia ogólne

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. 1. Program, o którym mowa w § 1 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150);
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brąszewice;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brąszewice;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z zasobu Gminy Brąszewice;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania, którego powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę nie może być mniejsza niż 5 m² natomiast przy jednoosobowym gospodarstwie domowym 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 6) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu;
- 7) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2015–2019.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 12 lokali mieszkalnych o pow. 777,50 m² ogółem, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba pomieszczeń	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Planowany okres sprzedaży
1	Brąszewice ul. Sieradzka 61	3P +K +Ł z WC	124 ,00	Inst. wod-kan,	średni	-
2	Brąszewice ul. Sieradzka 100	2P +K +Ł z WC	55,00	Inst. wod-kan,	średni	2015 - 2019
3	Brąszewice ul. Sieradzka 100	2P +K +Ł z WC	60,00	Inst. wod-kan,	średni	2015 - 2019
4	Brąszewice ul. Sieradzka 100	1P +K +Ł z WC	45,00	Inst. wod-kan,	średni	2015 - 2019
5	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1	3P +K	75,50	Inst. wod-kan	średni	-
6	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1	3P +K	92,00	Inst. wod-kan	średni	-
7	Żuraw 18	1P +K +Ł z WC	41,00	Inst. wod-kan, CO	dobry	-
8	Żuraw 18	2P +K +Ł z WC	63,00	Inst. wod-kan, CO	dobry	-
9	Żuraw 18	2P +K +Ł z WC	56,00	Inst. wod-kan, CO	dobry	-
10	Chajew 44	2P +K +Ł z WC	59,00	Inst. wod-kan, CO	dobry	-
11	Chajew 44A	1P +K +Ł z WC	43,00	Inst. wod-kan,	dobry	-
12	Chajew 44A	3P +K +Ł z WC	64,00	Inst. wod-kan,	dobry	-

3. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

4. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

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

§ 5. 1. Gmina posiada w swoim zasobie mieszkaniowym budynki będące w różnym stanie technicznym. Budynki te, a szczególnie najstarsze, w latach ubiegłych przechodziły różne remonty.

2. W latach 2015 – 2019 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy mogą być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta i ustaleniu zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów.

4. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa Rada Gminy Brąszewice.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zawiera tabela w § 4 ust. 2 programu.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.
4. Przez stawkę bazową czynszu rozumie się stawkę stosowaną dla lokalu wyposażonego w standardowe urządzenia techniczne t. j.: centralne ogrzewanie, łazienkę, WC i urządzenia wodno- kanalizacyjne.
5. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50 % stawki bazowej.
6. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej i ciepłej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 8. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w §7 ust. 4 programu:

- 1) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 2) lokal nie posiada łazienki - obniżka o 5%;
- 3) lokal nie posiada WC - obniżka o 5%.

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

§ 9. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt.

§ 10. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych w właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych do zasobu na cele mieszkaniowe;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę możliwości środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Przewidywaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2015-2019 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżące, remonty lokali (w złotych)	1 000	1 200	1 500	2 000	2 500
Remonty bieżące budynków (w złotych)	5 000	2 200	3 000	20 000	25 000
Wydatki inwestycyjne (w złotych)	-	-	-	-	-
RAZEM (w złotych)	6 000	3 400	4 500	22 000	27 500

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

§ 13. 1. W latach 2015-2019 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nie przystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie gminy.

§ 14. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu.

Postanowienie końcowe

§ 15. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Brąszewice propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2015 - 2019.

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Sowizdrzał