

**UCHWAŁA NR XV/108/2016
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 11 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Dobroń na lata 2016-2020**

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 (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515; poz. 1045, poz. 1890) 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 2014 r. Nr poz. 150; z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777; z 2016 r., poz. 8) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje :**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobroń na lata 2016- 2020 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 dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRÓŃ NA LATA 2016-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ogólnym założeniem w niniejszym programie na lata 2016 – 2020 jest stworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy optymalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 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 ;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 2. Słownik

§ 2. Ilekcioć 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. z 2014 r., poz. 150 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 domowym;
- 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 przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², 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 w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. wchodzi 34 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 24 m²). Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkalna	Ogólna ilość lokali	Ogólna ilość izb
1	Dobroń ul. Sienkiewicza 37	52m	1	3
2	Dobroń ul. Sienkiewicza 60	57,8m	1	3
3	Dobroń ul. Sportowa 18	154,60m	4	8
4	Dobroń ul. 11 listopad 11	226,80m	4	14
5	Markówka 50	267m	6	12
6	Markówka 52	148,48m	4	10
7	Mogilno Duże14	82,90m	2	6
9	Talar 1	198,20m	6	9
10	Talar 1 lokal socjalny	24,00m	1	2
Razem		1210,98m	29	67

2. Rezerwa mieszkaniowa gminy Dobroń.

W latach 2016-2020 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 lokalu mieszkalnego w Dobroniu przy ul. Sienkiewicza 37 cały budynek zostanie zaadaptowany i przeznaczony na potrzeby użyteczności publicznej.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. W dziedzinie gospodarki lokalnej jednym z ważniejszych założeń jest poprawa stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy. Zakłada się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016- 2020, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie na skutek planowanej kompleksowej termomodernizacji budynków komunalnych.

2. Przewiduje się następujący zakres inwestycji termomodernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Dobroń z podziałem na kolejne lata.

Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Przygotowanie dokumentacji projektowej	Wyłonienie wykonawcy	Kontynuacja termomodernizacji kolejnych budynków komunalnych	Zakończenie termomodernizacji	Remont budynku komunalnego w Talarze
Przygotowanie, złożenie wniosku i ewentualne podpisanie umowy o dofinansowanie kompleksowej termomodernizacji	Rozpoczęcie termomodernizacji budynków komunalnych według ustalonej kolejności.	Naprawy i konserwacja będą wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach budynków	Naprawy i konserwacja będą wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach budynków	Ewentualne naprawy i konserwacja wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach
Naprawy i konserwacja będą wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach budynków	Naprawy i konserwacja będą wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach budynków			

3. Realizacja planowanej termomodernizacji uzależniona będzie od pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowych.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. 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, a mianowicie :

1) czynniki podwyższające stawkę bazową :

– centralne ogrzewanie – 20 % podwyżki,

- w.c, łazienka lub jedno z tych urządzeń – 25 % podwyżki,
- ciepła woda – 20 % podwyżki,
- mieszkanie położone w budynku, którego stopień zużycia nie przekracza 10% ;

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak wody w budynku – 10% obniżki,
- mieszkanie na poddaszu – 5 % obniżki,
- mieszkanie w budynku położonym na peryferiach danej miejscowości – 5%.

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

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

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

5. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Wójt Gminy.

6. Ewidencje lokali socjalnych prowadzi stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na zasadach zawartych w art. 23 ust.1 ustawy.

8 Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki od 1m² 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 przekracza:
 - a) 50 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 25 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

10. 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 ust. 9.

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

Rozdział 7.

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

§ 7. 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 ds. gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. W latach 2016 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu;

4) środki ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 9.

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

§ 9. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2016 – 2020:

Zakres wydatków	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	10000zł	10000zł	10000zł	10000zł	10000zł
Koszty modernizacji	-	867358,53 zł	933376,56zł	1183447,91 zł	-
Koszty remontów	-	-	-	-	50000zł
Razem	10000zł	877358,53 zł	944476,53zł	1193447,91 zł	60000zł

Rozdział 10.

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

§ 10. 1. W ramach niniejszego programu przewiduje się kompleksową termomodernizację, która może wiązać się z koniecznością wykwaterowania lokatorów na czas trwania remontów, dlatego inwestycja ta wymagać będzie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.
2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały określone w Uchwale Nr XXXIX/234/2001 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 14 grudnia 2001 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmieniona Uchwałą Nr X/87/2007 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 15.11.2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/234/2001 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 14.12.2001 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa