

**UCHWAŁA NR XXXVII.177.2013
RADY GMINY CIELĄDZ**

z dnia 23 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Cielądz na lata 2014-2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 1318) 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951, poz. 1304)

Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cielądz na lata 2014-2018, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cielądz.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Bogumił Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII.177.2013
Rady Gminy Cielądz
z dnia 23 grudnia 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CIELĄDZ NA LATA 2014-2018

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Cielądz wchodzi:

- 1) pięć lokali mieszkalnych w budynku Domu Nauczyciela w Cielądzu;
- 2) jeden lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Sierzchowach Kolonia;
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczy;
- 4) dwa lokale socjalne w Świetlicy Środowiskowej w Kuczyźnie.

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Cielądz 38B - Dom Nauczyciela, lokal nr 1	69,32 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
2.	Cielądz 38B – Dom Nauczyciela, lokal nr 2	56,01 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
3.	Cielądz 38B – Dom Nauczyciela, lokal nr 3	69,21 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
4.	Cielądz 38B – Dom Nauczyciela, lokal nr 6	56,06 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
5.	Cielądz 38B – Dom Nauczyciela, lokal nr 8	55,96 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
6.	Sierzchowy Kolonia 61 – Ośrodek Zdrowia, lokal nr 2	44,41 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
7.	Sanogoszcz 36 - lokal w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczy	70,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC	średni

3. Gmina Cielądz posiada 2 lokale socjalne o obniżonym standardzie: bez łazienki i WC wewnątrz lokalu, bez zaopatrzenia w energię ciepłą z kotłowni lokalnych, położone w Świetlicy Środowiskowej w Kuczyźnie. Pierwszy o pow. 23,76 m², drugi o pow. 24,30 m². Dla lokali tych będzie wybudowana wspólna łazienka i WC.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków.

§ 2. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali z zasobu gminy Cielądz wynika z przeprowadzonego przeglądu stanu technicznego budynków, w którym określono bieżące remonty (malowanie, odświeżenie), wymiana stolarki okiennej, naprawa pokryć dachów, modernizacja ścian zewnętrznych oraz uzupełnienie drobnych ubytków elewacji budynków.

§ 3. W roku 2016 ponownie należy przeprowadzić pięcioletni przegląd stanu technicznego budynków, w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone są warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków.

§ 4. 1. Obiekty z mieszkaniowego zasobu Gminy poddawane będą remontom i modernizacjom celem poprawy ich stanu technicznego i zapewnienia tym zasobom trwałej wartości użytkowej.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

§ 5. Gmina nie planuje kapitalnych remontów w latach 2014-2018, jedynie niezbędne bieżące naprawy wynikające z użytkowania lokali i budynków należących do zasobu gminy Cielądz.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cielądz odbywać się może tylko i wyłącznie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Cielądz.

2. Zasady sprzedaży i stosowanie preferencji dla kupujących określa Rada Gminy w drodze odrębnej uchwały.

3. W 2014 roku planuje się sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych w Domu Nauczyciela - Cielądz 38B.

4. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz w przypadku konieczności zmniejszenia wydatkowania środków finansowych na nieruchomości z lokalami mieszkalnymi o złym stanie technicznym, których dalsze utrzymywanie przez Gminę jest nieuzasadnione.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy.

§ 8. 1. Czyszn za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontów oraz technicznego utrzymania budynku, koszty utrzymania zieleni oraz terenu i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz inne, o ile wynikają z umowy.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. nieczystości stałych i płynnych oraz energii w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 9. 1. Wójt Gminy Cielądz ustala stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja;

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

1) lokale położone w budynkach w miejscowościach Sanogoszcz i Sierzchowy Kolonia – obniżenie stawki czynszu o 5%;

2) lokale położone w budynkach użyteczności publicznej – obniżenie stawki czynszu o 10%.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

1) lokale o dobrym stanie technicznym – podwyższenie stawki czynszu o 5%;

2) lokale wyposażone w instalację kanalizacyjną – podwyższenie stawki czynszu o 5%.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową podlegają sumowaniu.

7. Łączna wartość obniżki stawki bazowej po zsumowaniu czynników obniżających i podwyższających nie może przekroczyć 10%.

8. Czynniki wymienione w ust. 4 i 5 nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 10. 1. Wójt Gminy Cielądz ustala stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

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

§ 11. 1. Podwyżka czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 12. Czyszn najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 13. Czyszn może być obniżony na wniosek najemcy o 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

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

§ 14. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Budynkami będącymi własnością Gminy zarządza Wójt Gminy Cielądz.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy;
- 4) pozyskane środki zewnętrzne

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lata	Eksploatacja bieżąca (tys. zł)	Wydatki na drobne remonty (tys. zł)	Wydatki inwestycyjne
2014	5	5	-
2015	5	20	-
2016	5	20	-
2017	5	20	-
2018	5	20	-

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 16. 1. Gmina Cielądz nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy Cielądz.

§ 17. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 18. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).

§ 19. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe.

§ 20. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Cielądz przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2014–2018”.

Przewodniczący Rady
Gminy

Bogumił Grabowski