

**UCHWAŁA NR XXXV/190/2012
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 11 października 2012 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata
2012 - 2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (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 249, poz. 1833, z 2007 Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2012 - 2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.

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

Przewodniczący Rady


Janusz Kosmański

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2012 - 2016

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej.

2. Program obejmuje:

- 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 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;
- 7) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 8) wydatki inwestycyjne;
- 9) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w dalszej części programu 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Uniejów;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Uniejów;
- 4) radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Uniejowie;
- 5) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Uniejów;
- 6) zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów w latach 2012 - 2016

§ 2. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2012 r. jest następująca: ogółem 182 lokale, w tym 126 lokali gminnych i 56 lokali własnościowych. Zarejestrowane wspólnoty mają 53 lokale mieszkalne, w tym 24 lokale własnościowe.

2. W ogólnej liczbie 126 lokali gminnych kryteria lokali socjalnych spełniają 2 lokale w Felicjanowie.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący:

1) na 17 budynków gminnych:

- a) 11 budynków wybudowanych przed 1945 r.,
- b) 2 budynki wybudowane w latach 60.,
- c) 2 budynki wybudowane w latach 70.,
- d) 1 budynek wybudowany w latach 80.,
- e) 1 budynek wybudowany w latach 90.;

2) na 2 budynki wspólnot mieszkaniowych:

- a) 1 budynek wybudowany przed 1945 r.,
- b) 1 budynek wybudowany w 1985 r..

4. Wyposażenie budynków w urządzenia techniczne jest następujące:

1) budynki gminne:

- a) 4 budynki posiadają przyłącze c.o., wodociągowe i kanalizacyjne,
- b) 11 budynków posiada przyłącze wodno - kanalizacyjne,
- c) 1 budynek posiada tylko instalację wodociągową,
- d) 1 budynek w Orzeszkowie posiada przyłącze wodociągowe ze studni zlokalizowanej na nieruchomości;

2) budynki wspólnot mieszkaniowych posiadają instalację c.o. i wod. - kan., w tym 1 budynek posiada również ciepłą wodę z geotermii miejskiej.

5. Zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów na dzień 01.01.2012 r. przedstawia się następująco:

Lp.	adres budynku	ilość lokali mieszkalnych ogółem	w tym mieszkania czynszowe	w tym mieszkania własnościowe
1.	Uniejów, ul. Awaryjna 6	2	2	-
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	6	6	-
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 10	4	4	-
4.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	19	18	1
5.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	4	3	1
6.	Uniejów, ul. Dąbska 10	3	3	-
7.	Uniejów, ul. Dąbska 17	5	5	-
8.	Uniejów, ul. Kościelnicka 26-28	5	5	-
9.	Uniejów, ul. Kościelnicka 44	6	6	-
10.	Uniejów, ul. 22 Lipca 2	20	12	8
11.	Uniejów, ul. Orzechowa 6	3	3	-
12.	Uniejów, ul. Targowa 9	32	13	19
13.	Uniejów, ul. Targowa 23 WM	23	14	9

14.	Uniejów, ul. Targowa 27 WM	30	15	15
15.	Czepów 14	7	4	3
16.	Felicjanów 29A	4	4	-
17.	Orzeszków	1	1	-
18.	Wilamów 24	4	4	-
19.	Wilamów 51	4	4	-
	Razem	182	126	56

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. W latach 2012 - 2016 zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów nie ulegnie większym zmianom, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych komunalnych. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacjom celem podwyższenia ich standardu oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale o największym zniszczeniu technicznym a następnie lokale wymagające remontów zachowawczych.

W 2011r. rozpoczęte zostały prace projektowe, a w 2012 r. rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 27 lokalach mieszkalnych własnościowych. Przewiduje się, że oddanie budynku do użytku właścicieli nastąpi we wrześniu 2013 r.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. W latach 2012 - 2016 planuje się sprzedaż przetargową lokali wolnych w blokach bądź wykup lokali na własność przez zamieszkałych lokatorów na ich wnioski.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy;
- 2) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje);
- 3) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:

- 1) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż 1 raz w roku;
- 3) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące;
- 4) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych uzależniona jest od wyposażenia lokali i budynku w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

- 1) stawka bazowa dla mieszkania o wysokim standardzie (c.o., wod. - kan.) wynosi 100%;
- 2) czynniki podwyższające stawkę:
 - a) lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i dodatkowo w ciepłą wodę, położony w mieście - 5%;
- 3) czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) lokal wyposażony w c.o., wod. - kan., wc, bez łazienki - 5%,
 - b) lokal z wod. - kan., łazienką, wc - 10%,
 - c) lokal z wod.- kan. i wc - 15%,
 - d) lokal tylko z wod. - kan. - 20%,
 - e) lokal tylko z doprowadzoną wodą - 25%,
 - f) lokal socjalny 50% stawki bazowej.

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

6. Przy ustalaniu czynszu będą brane pod uwagę czynniki wpływające na jego podwyższenie (dostawa ciepłej wody do lokalu) lub obniżenie stawek czynszu (wyposażenie budynku w urządzenia i instalacje techniczne).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza wybrany zarządca a podstawą do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy jest umowa.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobieraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

4. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów oraz dotacje uchwalane przez gminę. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego gminy są duże i zabezpieczenie ich jedynie z dochodów czynszowych nie jest możliwe, stąd konieczna będzie pomoc finansowa właścicieli.

Rozdział 8.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 8. Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali, zgodnie z którą każdy właściciel, również i gmina, ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Składają się na nią:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i c.o. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej tj. klatek schodowych, strychów, pralni, korytarzy w piwnicach;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;

- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie zarządcy.

Opłaty powyższe są uchwalane przez właścicieli lokali i nie podlegają uregulowaniom niniejszej uchwały.

Rozdział 9. Wydatki inwestycyjne

§ 9. W latach 2012 - 2016 realizowane będą następujące zadania modernizacyjne i remontowe oraz inne:

- 1) wymiana orygnowania w budynku w Czepowie 14;
- 2) malowanie elewacji budynków przy ul. Dąbskiej 10 i 17 oraz Awaryjnej 6;
- 3) wymiana pokrycia dachowego na budynku przy ul. Kościelniczej 26-28;
- 4) zabezpieczenie dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynków w celu pozyskania środków finansowych na rewitalizację zasobów mieszkaniowych.

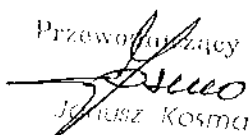
Poza wymienionymi zadaniami prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze wymiany stolarki okiennej i drzwiowej po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję.

Źródłami finansowania powyższych zadań będą dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz dotacje i inne środki pozyskiwane przez właścicieli.

Rozdział 10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:
 - a) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie,
 - b) sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości;
- 2) zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1 - 2 lokali socjalnych;
- 3) uczestnictwo lokatorów w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej i zaangażowanie ich na rzecz rozwoju lokalnej społeczności.

Przewodniczący Rady

Józef Kosmański