



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 grudnia 2013 r.

Poz. 5615

UCHWAŁA NR XXXIII/166/2013 RADY GMINY BIELAWY

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bielawy na lata 2013-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) 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 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, 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 oraz z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Bielawy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bielawy na lata 2013-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XI/50/2003 Rady Gminy Bielawy z dnia 5 listopada 2003 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Bielawy:
Andrzej Zimiński

Załącznik
do uchwały nr XXXIII/166/2013
Rady Gminy Bielawy
z dnia 30 października 2013 r.

Rozdział 1

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bielawy według stanu na dzień 30 września 2013 roku tworzy 15 budynków, w tym:

- 1) będących w 100% własnością Gminy – 12 budynków;
- 2) będących współwłasnością Gminy – 3 budynki.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawy według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa (w m ²)	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
Własność Gminy 100%	12	50	5	2.262,84	126,00
Współwłasność Gminy	3	8	0	527,50	0
Razem:	15	58	5	2.790,34	126,00

§ 2. 1. Aktualny wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawy oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny zawiera poniższe zestawienie:

Lp	Adres nieruchomości	Ilość lokali			Pow. użytkowa (w m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
		W budynku	Mieszkalnych	Socjalnych			
1.	Bielawy, ul. Parzew 22 Dom Nauczyciela	5	1		71,60	wodociąg, kan. lokalna, c.o., ciepła woda	dobry
			1		53,85	wodociąg, kan. lokalna, c.o., ciepła woda	dobry
			1		72,04	wodociąg, kan. lokalna, c.o., ciepła woda	dobry
			1		54,22	wodociąg, kan. lokalna, c.o., ciepła woda	dobry
			1		72,25	wodociąg, kan. lokalna, c.o., ciepła woda	dobry
2.	Bielawy, ul. Garbarska 10 Bud. Ośrodka Zdrowia	11	1		57,30	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		52,50	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		61,20	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		73,30	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		51,90	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		49,50	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		40,50	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry

						c.o.	
			1		65,60	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		34,90	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		27,40	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		41,30	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
3.	Bielawy, ul. Garbarska 11 Bud. Urzędu Gminy	3	1		55,00	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		71,50	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		50,00	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
4.	Bielawy, ul. Podrzeczna 1 Bud. Admin.	2	1		80,06	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		66,66	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
5.	Bielawy, ul. Kościelna 2	2	1		38,40	wodociąg, kan. lokalna	średni
			1		34,14	wodociąg, kan. lokalna	średni
6.	Bielawy, ul. Kościelna 4	2	1		45,68	wodociąg, kan. lokalna	zły
			1		47,11	wodociąg, kan. lokalna	zły
7.	Borów 44 Dom Nauczyciela	5	1		46,39	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		51,28	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		46,39	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		25,34	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		25,34	wodociąg, kan. lokalna, c.o.	dobry
8.	Brzozów 52	12	1		47,00	wodociąg	zły
			1		24,00	wodociąg	zły
			1		24,00	wodociąg	zły
			1		24,00	wodociąg	zły
			1		33,00	wodociąg	zły
				1	24,00	wodociąg	zły
			1		24,00	wodociąg	zły
				1	24,00	wodociąg	zły
			1		24,00	wodociąg	zły
				1	34,00	wodociąg	zły
			11		24,00	wodociąg	zły
			1		48,00	wodociąg	zły
9.	Piotrowice 9 Dom Nauczyciela	3	1		64,12	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		57,06	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		33,22	wodociąg, kan. lokalna	dobry
10.	Janinów 17 Bud. po szkole	3		1	20,00	wodociąg	zły
			1		86,00	wodociąg	zły

			1		54,00	wodociąg	zły
11.	Marywil 34 i 35 Bud. po szkole	9	1		46,63	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		46,63	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		80,88	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		12,28	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		13,46	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		50,39	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		52,79	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		39,52	wodociąg, kan. lokalna	dobry
			1		42,23	wodociąg, kan. lokalna	dobry
12.	Oszkowice 29 Bud. szkoły	2	1		40,00	woda, kan. lokalna, c.o.	dobry
			1		28,50	woda, kan. lokalna, c.o.	dobry
13.	Oszkowice 39	2	1		61,43	wodociąg, kan. lokalna	średni
			1		66,73	wodociąg, kan. lokalna	średni
14.	Sobota, ul. Łowicka 14	1	1		47,00	wodociąg, kan. lokalna	dobry
15.	Sobota, ul. Warszawska 30	1	1		56,82	wodociąg, kan. lokalna	dobry

2. W latach 2013-2018, ze względu na brak środków finansowych, nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

5. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

§ 3. 1. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość lokali socjalnych	5	5	6	6	7	8
Ilość lokali mieszkalnych	58	57	56	55	54	53

2. W latach 2013-2018 prognozuje się zwiększenie ilości lokali socjalnych poprzez zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Brzozowie.

3. W latach 2013-2018 prognozuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Brzozowie.

4. W latach 2013-2018 prognozuje się zwiększenie ilości pomieszczeń tymczasowych poprzez zmianę funkcji lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013-2018

§ 4. 1. Remonty w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje Gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

2. Drobne naprawy i bieżące remonty będą prowadzone odpowiednio do zaistniałych koniecznych potrzeb w tym zakresie.

3. Zakres planowanych prac w latach 2013-2018 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj robót Miejscowość	Koszty szacunkowe w tys. zł	Realizacja w latach						
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1.	Wymiana pieca c.o.: DN Bielawy	15	15						
2.	Remont kanalizacji: Bielawy Bud. Ośrodka Zdrowia	10		10					
3.	Przebudowa klatki schodowej: DN Piotrowice	15			15				
4.	Termomodernizacja bud.: Bielawy Bud. Ośrodka Zdrowia	180					180		
5.	Remonty dachów: DN Bielawy, Brzozów, Janinów, Bud. Ośrodka Zdrowia	200		20	20	20	20	20	120
6.	Remonty bieżące - awarie	30	5	5	5	5	5	5	5
	Ogółem koszty:	450	20	35	40	25	205	125	

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2018

§ 5. 1. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy.

3. Zakłada się, że w okresie najbliższych kolejnych 6 lat może nastąpić sprzedaż kilku lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawy lub inne opłaty za używanie lokali są ustalane przez Wójta Gminy.

3. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 7. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 5%;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – obniżka o 40%.

2. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

§ 8. 1. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 9. 1 Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające stawkę bazową.

2. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.

4. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 10. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Do stawki czynszu za lokal socjalny nie stosuje się czynników obniżających.

§ 11. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

§ 12. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

§ 13. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na niskie dochody najemcy.

§ 14. 1. Obniżka, o której mowa w § 13, może być zastosowana jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Wysokość obniżki czynszu różnicuje się w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość obniżki wynosi:

1) gospodarstwo wieloosobowe:

dochód: 80% - 50% najniższej emerytury – obniżka 10%,

poniżej 50% najniższej emerytury – obniżka 20%;

2) gospodarstwo jednoosobowe:

dochód: 100% - 70% najniższej emerytury – obniżka 10%,

poniżej 70% najniższej emerytury – obniżka 20%.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

4. Do obliczeń dochodu mają zastosowanie zasady określone w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

6. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych

7. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, którzy:

- 1) zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba że spłacają zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

§ 15. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego odpowiada wysokości jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

§ 16. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą, mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 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

§ 17. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Wójta Gminy z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów kodeksu Cywilnego. Funkcje te realizuje poprzez zatrudnionych pracowników Urzędu Gminy.

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

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) adaptację lokali;
- 5) pobieranie opłat z tytułu najmu;
- 6) sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. W latach 2013-2018 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018

§ 18. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy Bielawy są przede wszystkim dochody:

- a) z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) z czynszów za lokale użytkowe;
- c) środki z budżetu gminy;
- d) dotacje i pożyczki, gdzie Gmina podejmuje działania zmierzające pozyskanie tych środków.

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 19. 1. W latach 2013 -2018 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w następujących kwotach (tys. zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	49	50	51	53	55	57
2.	Koszty remontów i modernizacji	20	35	40	25	205	125

Razem:	69	85	91	78	260	182
--------	----	----	----	----	-----	-----

2. W latach 2013-2018 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

Rozdział 8

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

§ 20. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

§ 21. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przyjmuje się, iż będą podjęte działania zmierzające do sprzedaży lokali w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań, zgodnie z § 5 ust. 1 i 2.