



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 lipca 2015 r.

Poz. 2980

UCHWAŁA NR VI/56/2015 RADY GMINY RUSIEC

z dnia 23 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019

Działając 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, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Rusiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusiec.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rusiec
Bartłomiej Bieniek

Załącznik
do uchwały nr VI/56/2015
Rady Gminy Rusiec
z dnia 23 czerwca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2015-2019

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Ilość lokali mieszkalnych na terenie gminy 26. Tabela przedstawia liczbę lokali w poszczególnych miejscowościach:

Lp.	Miejsce położenia Nr budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytkowa [m ²]	Sposób zagospodarowania
1.	Dąbrowa Rusiecka budynek po p. Barczak Nr 23	1	1	woda	zły	36,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
2.	Rusiec Dom Nauczyciela ul. Kilińskiego 10	4	1	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	44,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	49,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	44,00	umowa najmu do 15 lipca 2015 r.
			4	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	51,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
3.	Rusiec Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji ul. Koniecpolskiego 11B	2	1	woda + kanalizacja	dostateczny	40,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	32,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
4.	Rusiec Ośrodek Zdrowia ul. Mickiewicza 5	3	1	woda + c.o.	dobry	43,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + c.o.	dobry	65,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + c.o.	dobry	58,00	umowa najmu do 25 października 2015 r.
5.	Rusiec budynek „Wodomistrzówki” ul. Koniecpolskiego 9	5	1	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	58,00	umowa najmu do 4 sierpnia 2017 r.
			2	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	41,00	umowa najmu do 12 maja 2016 r.
			3	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	33,00	umowa najmu do 20 lutego 2017 r.
			4	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	60,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c.o.	dobry	57,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
6.	Wola Wiązowa budynek „Agronomówki” Nr 13	3	1	woda + c.o.	dobry	41,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + c.o.	dobry	57,00	umowa najmu do 11 maja 2016 r.
			3	woda + c.o.	dobry	60,00	umowa najmu do 30 marca 2016 r.
7.	Wola Wiązowa Dom Nauczyciela Nr 41	4	1	woda + c.o.	dobry	46,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + c.o.	dobry	46,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + c.o.	dobry	46,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + c.o.	dobry	46,00	umowa najmu do 1 września 2017 r.

8.	Wola Wiązowa Ośrodek Zdrowia Nr 11	1	1	woda + c.o.	dobry	100,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
9.	Wola Wiązowa budynek Przedszkola Nr 82	3	1	woda + c.o.	dobry	69,00	umowa najmu do 1 lipca 2016 r.
			2	woda + c.o.	dobry	43,50	umowa najmu do 16 grudnia 2016 r.
			3	woda + c.o.	dobry	88,20	umowa najmu do 2 stycznia 2016 r.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Rusiec nie wyodrębniono lokali socjalnych, wszystkie wyżej wymienione lokale stanowią lokale komunalne. Lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym będące w zasobie mieszkaniowym gminy mogą być, w razie zaistnienia konieczności, wynajmowane jako lokale socjalne.

II. Analiza potrzeb oraz remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w latach 2015-2019

Na remonty i modernizację budynków w danym roku budżetowym trzeba zarezerwować nie mniej niż 10% wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Remonty budynków powinny sprowadzać się m.in. do:

- utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony życia, zdrowia ludzi oraz ich mienia w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających dostęp do wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych powinny być wykorzystywane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.).

III. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015-2019

Rok	2015	2015 – 2019
Ilość	-	-

W latach 2015-2019 nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się czynsz za lokale mieszkalne.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj.: za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej oraz odbioru nieczystości.
4. Ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową w następujący sposób:
 - 1) mieszkanie bez urządzeń – 100% stawki bazowej;
 - 2) mieszkanie z instalacją wodno-kanalizacyjną (bez WC i łazienki) – 120% stawki bazowej;
 - 3) mieszkanie z instalacją wodno-kanalizacyjną, wyposażone tylko w łazienkę lub WC – 130% stawki bazowej;
 - 4) mieszkanie z instalacją wodno-kanalizacyjną, wyposażone w łazienkę i WC /bez centralnego ogrzewania) – 140% stawki bazowej;
 - 5) mieszkanie z instalacją wodno-kanalizacyjną, wyposażone w łazienkę WC i centralne ogrzewanie – 150% stawki bazowej.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2019

Ze względu na liczbę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zarządzania tymi lokalami przez inne formy prawne lecz przez bieżącą działalność gminy.

Koszty utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywane są z czynszu pobieranego od najemców lokali. Do obowiązków najemców, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- 1) utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, oraz przestrzeganie porządku domowego;
- 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku;
- 3) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi podłóg, okien, drzwi, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, itp.;
- 4) naprawianie szkód powstałych z winy najemcy;
- 5) najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 6) po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

Windykacja opłat czynszowych:

- 1) za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie;
- 2) opłaty, o których mowa wyżej, wnoszone są do kasy urzędu lub na rachunek bankowy z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.

Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego

Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez wynajmującego stosunku prawnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, lub
- 5) posiada tytuł prawny do innego lokalu.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) środki zaplanowane w budżecie gminy;
- 2) dotacje pozabudżetowe.

Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

VII. Wysokość wydatków na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w latach 2015-2019

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszt bieżącej eksploatacji	50 000 zł	51 000 zł	52 000 zł	53 000 zł	54 000 zł
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	13 000 zł	14 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł

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

Lokale mieszkalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie ustalonych wysokości czynszów w lokalach gminnych.

Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz dla tych, którzy posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem, jako mieszkalne.

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.).