



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 sierpnia 2018 r.

Poz. 4124

UCHWAŁA NR XXXIV/245/18 RADY GMINY STRZELCE WIELKIE

z dnia 24 lipca 2018 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018–2022 oraz Zasad Wynajmowania Lokali Wchodzących w Skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 stawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) 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 2018 r. poz. 1234) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018–2022 w brzmieniu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała się Zasady Wynajmowania Lokali Wchodzących w Skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy w brzmieniu stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Kowalski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/245/18
Rady Gminy Strzelce Wielkie
z dnia 24 lipca 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY STRZELCE WIELKIE NA LATA 2018-2022**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelce Wielkie na lata 2018-2022 określa:

- 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 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

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

§ 2. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy Strzelce Wielkie wchodzi 9 lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Nr lokalu w budynku	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenia w urządzenia techniczne	Stan techniczny lokalu
1.	Wiewiec/Szkoła Podstawowa (nowa część szkoły) Wiewiec 26	Lokal Nr 1	2	42,45	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry
		Lokal Nr 2	2	42,45	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymienione okna, drzwi wejściowe
2.	Wiewiec/Szkoła Podstawowa (stara część) Wiewiec 26	Lokal Nr 1	3	55,63	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymienione okna, remont podłogi
		Lokal Nr 2	2	43,05	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry

3.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 1	3	70,90	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka	Dobry
4.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 2 – LOKAL SOCJALNY	1	20,66	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Do remontu
5.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 3 – LOKAL SOCJALNY	1	30,00	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Do remontu
6.	Wistka – Szkoła Podstawowa Wistka 125	Lokal Nr 1	4	50,17	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymiana stolarki budowlanej
		Lokal Nr 2	2	52,39	Instalacja elektryczna, wodn.-kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymiana stolarki budowlanej

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się 2 lokale socjalne:

- a) Lokal Nr 2 przy byłej Szkole Podstawowej w Dębowcu Małym 94,
- b) Lokal Nr 3 przy byłej Szkole Podstawowej w Dębowcu Małym 94.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Komunalne	Socjalne	Ogółem
1.	2018	7	2	9
2.	2019	7	2	9
3.	2020	7	2	9
4.	2021	7	2	9
5.	2022	7	2	9

§ 3. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

§ 4. Gmina Strzelce Wielkie w latach 2018-2022 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 5. W latach 2018-2022 w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przewiduje się remonty określone w poniższej tabeli:

Plan remontów zasobów mieszkaniowych w latach 2018-2022					
Nazwa lokalu	2018	2019	2020	2021	2022
Wiewiec/Szkoła Podstawowa (nowa część szkoły) Wiewiec 26	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące

Wiewiec/Szkoła Podstawowa (stara część) Wiewiec 26	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące
Dębowiec Mały – lokale przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące
Wistka – lokale Szkoła Podstawowa Wistka 125	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące

§ 6. 1. W latach 2018-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na:

- a) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, a w szczególności utrzymanie stanu technicznego instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- b) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem.

3. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należy-tym stanie technicznym poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych po-trzeb.

§ 7. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w zł) przed-stawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na kategorię kosztów				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	2000,00	2046,00	2093,00	2142,00	2191,00
Koszty remontów oraz koszty moder-nizacji lokali i budynków	3000,00	3069,00	3140,00	3212,00	3286,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwesty-cyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	5000,00	5115,00	5233,00	5354,00	5477,00

ROZDZIAŁ IV **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelce Wielkie**

§ 8. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Wielkie.

ROZDZIAŁ V**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 10. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków oraz pomieszczeń wspólnych użytku. Czynsz obejmować może inne uregulowania na mocy zawartych umów lub powszechnie obowiązujących przepisów.

3. Stawki czynszu zgodne z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 25.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

§ 11. 1. Za lokal „standardowy” uważa się lokal wyposażony w następujące urządzenia:

- doprowadzona energia elektryczna i bieżąca woda zimna,
- posiadający łazienkę i ubikację w obrębie lokalu.

Tabela procentowej zniżki i podwyżki czynszu		
Lp.	Stawka czynszu ulega obniżeniu jeżeli lokal nie posiada niżej wymienionych urządzeń:	% obniżki
1.	Instalacji wodociągowo–kanalizacyjnej	20
2.	Łazienki	10
3.	WC	10
Lp.	Stawka czynszu ulega podwyższeniu jeżeli lokal jest wyposażony w:	% podwyżki
1.	Centralne ogrzewanie	15
2.	Ciepłą wodę	25

2. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej zarządzeniem Wójta Gminy, zmniejszony lub powiększony o procent wynikający z tabeli procentowej zniżki lub podwyżki czynszu.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 pkt 7 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

5. Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 12. 1. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

2. Czynsz płatny będzie w sposób i terminie określonym w umowie najmu, przy czym za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 13. Czynsz ustalony Zarządzeniem Wójta Gminy wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia zarządzenia, z początkiem następnego miesiąca.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022

§ 14. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Strzelce Wielkie zarządza Wójt Gminy Strzelce Wielkie.

2. Przedmiotem zarządu jest:

- a) wynajmowanie mieszkań,
- b) remonty,
- c) modernizacja,
- d) adaptacja lokali,
- e) pobieranie opłat z tytułu najmu,
- f) sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 15. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Wielkie.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętym programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełnianie w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych przez Radę Gminy.

2. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne bieżące remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

3. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w złotych) szczegółowo opisana Rozdziale III, § 7.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 17. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w złotych) szczegółowo opisana Rozdziale III, § 7.

§ 18. W latach 2018-2022 w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przewiduje się remonty szczegółowo opisane w Rozdziale III, § 5.

ROZDZIAŁ IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Utrzymanie poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie niezbędnych remontów bieżących lokali mieszkalnych.
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

§ 20. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/245/18
Rady Gminy Strzelce Wielkie
z dnia 24 lipca 2018 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1. Umowy najmu mogą być zawierane jedynie z osobami fizycznymi.

§ 2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, przysługuje osobie, która:

1. pochodzi z terenu gminy i opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
2. spełnia następujące warunki:
 - a. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury,
 - w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury,
 - b. powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu przypadającego na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² lub zamieszkiwany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji,
 - c. zostały pozbawione lokalu mieszkalnego z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

§ 3. Umowa najmu lokalu socjalnego, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, może być zawarta z osobą, której:

1. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a. w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury,
 - b. w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury.

§ 4. Dochód ustala się zgodnie z definicją dochodu określoną w ustawie z 21.06.2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie, która nabyła prawo do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego.

§ 6. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi;
2. zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m²;
3. zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczoną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada mniej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi;
4. zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 15 m².

§ 7. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zamieszkującymi lokale w innych zasobach jest:

1. zachowanie minimalnych powierzchni określonych dla lokalu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2. brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
3. pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

§ 8. O przyjmowaniu wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego decyduje Wójt poprzez ogłoszenie informacji o wolnym lokalu przeznaczonym do wynajmu.

1. Ogłoszenie, zawierać musi m.in. dane dotyczące położenia lokalu, jego powierzchni i stanu technicznego, wskazuje termin i miejsce przyjmowania wniosków oraz określa, co powinien zawierać wniosek o najem lokalu. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości na okres 10 dni, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy w Strzelcach Wielkich.

2. Wnioski złożone w wyznaczonym terminie podlegają wstępnej weryfikacji przez Wójta pod względem formalnym.

3. Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski do powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej.

4. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi pracownicy urzędu, pracownik Ośrodka Pomocy Społecznej oraz przewodniczącego Komisji Finansów i Gospodarki Rady Gminy.

5. Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych osób wnioskujących oraz objętych wnioskiem, którzy spełniają warunki formalne do ubiegania się o lokal poprzez przeprowadzenia wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

6. Uniemożliwienie lub brak zgody na przeprowadzenie wizji oznacza niespełnienie kryteriów do ubiegania się o najem lokalu.

7. Po dokonaniu oceny wszystkich złożonych wniosków o najem lokalu, Komisja Mieszkaniowa wskazuje osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu.

8. Po zakończeniu procedury Wójt zawiera umowę najmu z osobą uprawnioną.

9. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ten lokal, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) są pełnoletnie i zamieszkiwały z najemcą w lokalu, prowadzą z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- b) nie zalegają ze spłatą zobowiązań za korzystanie z lokalu,
- c) spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszym załączniku.

10. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę a nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu zobowiązane są opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od doręczenia wezwania do opuszczenia lokalu przez wynajmującego.

§ 9. Osoby, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 kodeksu cywilnego, zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 2 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

§ 10. Gmina Strzelce Wielkie nie posiada w swoim zasobie lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².