



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 lutego 2012 r.

Poz. 701

UCHWAŁA NR XV/77/2012 RADY GMINY ŁYSZKOWICE

z dnia 27 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice w latach 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, 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 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) 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. 226, 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) Rada Gminy Łyszkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łyszkowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIV/122/2005 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 28 kwietnia 2005 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 182, poz. 1830).

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

Przewodniczący
Rady Gminy:
Irena Pająk

Załącznik nr 1
do uchwały nr XV/77/2012
Rady Gminy Łyszkowice
z dnia 27 stycznia 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁYSZKOWICE NA LATA 2012-2016**

Rozdział 1

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale komunalne, których właścicielem jest Gmina Łyszkowice.
2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Łyszkowice wydzielą się następujące lokale o obniżonym standardzie, które stanowią będą lokale socjalne:

- 1) 6 lokali znajdujących się w budynku położonym w Łyszkowicach przy ulicy Gminnej 5;
- 2) 1 lokal numer 4 położony w budynku w Łyszkowicach przy ulicy Gminnej 9.
3. Struktura lokali pozostających w zasobach gminy na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali
10	103	4 010,97 m ²

Mieszkania do zasiedlenia Gmina uzyskiwać będzie w ramach tzw. „ruchu ludności”.

W latach 2012-2016 nie planuje budowy nowych budynków komunalnych.

4. Prognozuje się utrzymanie następującego stanu ilościowego mieszkań komunalnych i socjalnych:
 - 1) w 2012 - 103 mieszkań, w tym 7 lokali socjalnych;
 - 2) w 2013 - 103 mieszkań, w tym 7 lokali socjalnych;
 - 3) w 2014 - 97 mieszkań, w tym 1 lokal socjalny;
 - 4) w 2015 - 97 mieszkań, w tym 1 lokal socjalny;
 - 5) w 2016 - 97 mieszkań, w tym 1 lokal socjalny.

5. Stan techniczny budynków komunalnych na 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa	Opis budynku
1.	Łyszkowice ul. Brzezińska 4	12	473,34 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną.
2.	Łyszkowice ul. Brzezińska 5	9	406,18 m ²	Budynek murowany z cegły. W 2011 roku zrobione docieplenie oraz elewacja, wymieniono stolarkę okienną, dach pokryty został blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną.
3.	Łyszkowice ul. Głowackiego 16	12	458,16 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty papą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną. W 2009 roku była wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.
4.	Łyszkowice ul. Głowackiego 19	25	935,69 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty papą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną. W 2008 roku była wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.
5.	Łyszkowice ul. Głowackiego 23	24	924,39 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty onduliną. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną. W 2006 roku była wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien.

6.	Łyszkowice ul. Gminna 2	4	155,60 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. W 2011 roku wykonana termomodernizacja budynku i wymiana okien. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną.
7.	Łyszkowice ul. Gminna 5	6 (lokale socjalne)	191,02 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty papą. Stan techniczny zły. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową.
8.	Łyszkowice ul. Gminna 9	4 (w tym 1 lokal socjalny)	163,22 m ²	Budynek murowany z cegły. Wyposażony w instalację elektryczną i wodociągowo-kanalizacyjną. W 2011 roku zrobione docieplenie oraz elewacja, wymieniono stolarkę okienną, dach pokryty został blachą. Stan techniczny dobry.
9.	Łyszkowice ul. Księstwa Łowickiego 16	4	141,15 m ²	Budynek murowany z cegły, dach kryty blachą. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną.
10.	Łyszkowice ul. Szkolna 9	4	162,22 m ²	Budynek murowany z cegły. W 2010 roku dach pokryty został blachą. W 2011 roku wykonano termomodernizację budynku. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną.

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że w zasobach gminnych dominuje dobry stan techniczny budynków.

Budynki wymienione w tabeli wybudowane zostały przed rokiem 1945.

Do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej podłączone jest 10 budynków.

Rozdział 2

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

1. Wysokość potrzeb remontowych przedstawia tabela.

Przedstawiony w tabeli zakres wydatków na remonty jest bardzo ograniczony ze względu na możliwości finansowe gminy oraz ich zależności.

Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Łyszkowice ul. Brzezińska 4			odświeżenie elewacji		
Łyszkowice ul. Księstwa Łowickiego 16	wymiana stolarki i malowanie elewacji				
Łyszkowice pozostałe budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- 1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej;
- 2) dokonywanie przeglądów i konserwacja przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na rzecz najemców.

2. W przypadku nie skorzystania przez najemców z pierwszeństwa w nabyciu, lokale będą zbywane w drodze przetargu.

3. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami).

4. Dla uporządkowania struktury własności preferować należy jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego cały budynek przestaje być własnością komunalną gminy.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

Położenie lokalu	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Łyszkowice ul. Gminna 5			6		

W przypadku lokali, dla których koszty remontu okażą się zbyt wysokie (z uwagi na zły stan techniczny budynku) planowane jest przeprowadzenie lokatorów do innych lokali i sprzedaż budynku w całości wraz z gruntem.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za komunalne lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszona z zachowaniem terminów wypowiedzenia, nie częściej niż co 6 miesięcy.

4. Polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

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

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

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Gminie Łyszkowice:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) lokal jest wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną lub wodociągową o 10%,
- b) lokal jest wyposażony w instalację gazową o 10%,
- c) lokal jest wyposażony w instalację c.o. o 10%,
- d) lokal jest wyposażony w ciepłą wodę użytkową o 10%;

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) lokal w budynku położonym poza miejscowością Łyszkowice o 5%,
- b) lokal jest usytuowany powyżej trzeciego piętra 5%,
- c) lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągową lub wodociągowo-kanalizacyjną o 5%,
- d) posiada instalację, o której mowa w pkt c, w złym stanie technicznym (potwierdzoną opinią specjalisty) o 5%,
- e) lokal jest usytuowany w budynku o złym stanie technicznym stwierdzonym stosowną opinią o 5%.

Rozdział 5

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

1. Obowiązki zarządzającego pełni Gmina Łyszkowice.

2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - zarządzanie nieruchomościami polegać będzie w szczególności na realizowaniu następujących zadań:

- 1) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokali;
- 2) naliczanie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali;
- 3) wyrażanie opinii (zgody) na wykonywanie w lokalu remontów przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 4) protokolarne przekazywanie i przejmowanie zasiedlania lokali mieszkalnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpłaty z najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych oraz dofinansowanie z budżetu gminy.

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

Planowane środki finansowe na remonty w poszczególnych latach	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Łyszkowice ul. Brzezińska 4					
- odświeżenie elewacji			100 000 zł		
Łyszkowice ul. Księżstwa Łowickiego 16					
- wymiana stolarki i malowanie elewacji	40 000 zł				
Łyszkowice pozostałe budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy					
- bieżące naprawy	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Razem wydatki	70 000 zł	30 000 zł	130 000 zł	30 000 zł	30 000 zł

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 8

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

Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Łyszkowice podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze w przypadku osób, u których występują zaległości z tytułu opłaty czynszu i innych opłat związanych z wynajmem lokalu;
- 2) adaptacja pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne lub socjalne w celu powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Łyszkowice;
- 3) sprzedaż lokali odbywać się będzie zgodnie z założeniami opisanymi w rozdziale III.