



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 stycznia 2012 r.

Poz. 103

UCHWAŁA NR XIII/97/2011 RADY GMINY BUCZEK

z dnia 5 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: 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. 120, 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, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm.: z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Buczek.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012 roku.

Przewodniczący Rady:
Andrzej Zieliński

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIII/97/2011
Rady Gminy Buczek
z dnia 5 grudnia 2011 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BUCZEK
NA LATA 2012-2016**

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

Ilość lokali na terenie gminy - 43.

W tym w poszczególnych miejscowościach:

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba izb	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	2	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Buczek ul. Szkolna 3B	1	29,00	Sieć energet., sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
2.	Buczek ul. Szkolna 3 B	5	60,95	Łazienka, Sieć energ. Sieć wodoc. Sieć kanaliz.	dobry	Umowa najmu
3.	Buczek ul. Szkolna 3 C	4	60,60	Sieć energet. Sieć wodoc. Sieć kanaliz., łazienka	dobry	Umowa najmu
4.	Buczek ul. Szkolna 3 C	3	31,90	j. w.	dobry	Nie zamieszkany
5.	Buczek ul. Spółdzielcza 1/1	6	46,50	j. w. łazienka	dobry	Umowa najmu
6.	Buczek Ul. Spółdzielcza 1/2	6	46,50	j. w. łazienka	dobry	Umowa najmu
7.	Buczek ul. Spółdzielcza 3A/1	6	50,70	Sieć energ. Sieć wodoc. Sieć kanaliz. łazienka	dobry	Umowa najmu
8.	Bachorzyn nr 45	3	50,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
10.	Bachorzyn nr 45	2	44,00	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
11.	Czestków B 10 A	6	51,00	Sieć energ. Sieć wodoc. Łazienka c.o.	dobry	Umowa najmu
12.	Brodnia Dolna 32/1	3	42,00	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
13.	Brodnia D 32/1	1	50,95	Sieć energ., Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
14.	Brodnia D 32/1	1	24,00	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
15.	Grzeszyn nr 5	3	42,60	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
16.	Grzeszyn nr 5	3	45,60	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
17.	Grzeszyn nr 5	2	27,20	Sieć energ. Sieć wodoc.,	dobry	Umowa najmu
18.	Grzeszyn nr 5	3	43,10	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu Lokal socjalny

19.	Grzeszyn nr 5	2	30,30	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
20.	Grzeszyn nr 5	2	44,70	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
21.	Grzeszyn nr 5	2	29,30	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
22.	Grzeszyn nr 7	2	38,00	Sieć energ. Sieć wodoc.	dobry	Umowa najmu
23.	Grzeszyn nr 7	2	37,90	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
24.	Grzeszyn nr 7	2	47,50	Sieć energ. Sieć wodoc. łazienka	dobry	Umowa najmu
25.	Grzeszyn nr 7	2	32,60	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszka- ny Lokal socjalny
26.	Grzeszyn nr 7	1	20,00	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszka- ny Pomieszczenie tymczasowe
27.	Gucin Nr 61	2	23,40	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
28.	Gucin Nr 61	1	16,10	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
29.	Gucin Nr 61	2	34,60	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
30.	Gucin Nr 61	2	24,00	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
31.	Gucin Nr 61	2	28,30	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
32.	Luciejów Nr 51	5	51,00	Sieć energ. Sieć wodoc. Łazienka	dobry	Umowa najmu
33.	Luciejów Nr 51	5	51,00	jw.	dobry	Nie zamieszka- ny
34.	Malenia Nr 1	3	23,55	Sieć energ. Sieć wodoc. C.O.	dobry	Nie zamieszka- ny
35.	Strupiny Nr 6	2	35,00	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
36.	Strupiny Nr 6	2	26,30	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu Lokal socjalny
37.	Strupiny Nr 19	3	40,00	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
38.	Strupiny Nr 19	1	18,60	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszka- ny
39.	Grzeszyn Nr 9	2	39,10	Sieć energ.	zły	Umowa najmu
40.	Grzeszyn Nr 9	2	29,60	Sieć energ.	zły	Umowa najmu
41.	Grzeszyn Nr 9	2	39,10	Sieć energ.	zły	Umowa najmu
42.	Grzeszyn Nr 9	2	35,20	Sieć energ.	zły	Bezumowne korzystanie z lokalu
43.	Grzeszyn Nr 9	2	39,10	Sieć energ.	Zły	Nie zamieszka- ny

Na lokale socjalne przeznacza się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie nie posiadających dopływu wody z urządzeń wodociągowych brak możliwości wprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej, bez łazienki i wc wewnątrz lokalu, bez zaopatrzenia w energię ciepłą z kotłowni lokalnych.

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

Na remonty i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 70% wpływów z tytułu czynszu za wszystkie wynajmowane lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Remonty budynków polegać winny przede wszystkim na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochronie zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży.

W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność - należy rozpatrzyć możliwość ich sprzedaży.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawki czynszu określone w oparciu o stawkę bazową, którą należy wyliczać na podstawie kosztów bieżącego utrzymania lokali, potrzeb remontowych pozwalających na utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym, zaopatrzenie w energię elektryczną, dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka bazowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 30% za czynniki, o których mowa w p-cie 2.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach.

5. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadającego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

6. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług, a usługi te wykonuje właściciel lokalu.

7. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego, który to wskaźnik ogłaszany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa w drodze obwieszczenia.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Koszty zarządzania przez inny podmiot niż gmina spowodowałyby znaczny wzrost opłat za lokale przez lokatorów, co przy obecnej ich sytuacji finansowej może być przyczyną zaległości w opłacaniu czynszów.

Koszt utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywany jest z czynszu pobieranego od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

Do obowiązków lokatorów, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- a) utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania,
- c) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu m.in. okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej,
- d) naprawiania szkód powstałych z jego winy.

Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą wynajmującego określającego również sposób rozliczania z tego tytułu.

Po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

W celu zabezpieczenia interesów wynajmującego, a dotyczące oddania zajmowanego lokalu w należyty stan, przed zawarciem umowy najmu pobierana jest kaucja.

Nie pobiera się kaucji przy wynajmowaniu lokali socjalnych, zamiennych i obejmowanych w drodze zamiany.

Wysokość kaucji stanowi roczną wysokość czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

Kaucję należy zwrócić, po potrąceniu ewentualnych należności wynajmującego z tytułu najmu, w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub jego wykupienia przez najemcę.

Kaucja waloryzowana jest w stosunku do czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu.

Windykacja opłat czynszowych:

1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
2. Opłaty czynszowe wnoszone są na rachunek bankowy z góry do dnia 10-go 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 winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal 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,
- b) 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,
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, a nie skorzystał z lokalu zamiennego zaoferowanego przez właściciela.

Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu:

- a) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe ewentualnie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne i remontowe,
- środki własne gminy,
- inne dotacje.

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

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za do stawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych),
- b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii,
- c) wydatki inwestycyjne.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Koszty bieżącej eksploatacji	20.000	20.560	21.135	21.727	22.335
2	Remonty i modernizacje lokali i budynków	31.000	32.736	33.653	34.595	35.564
	RAZEM:	51.000	53.296	54.788	56.322	57.899

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

1. W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczyć lokale, które mogą być wykorzystane jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego.

2. Lokale mieszkalne i socjalne 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.

3. 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.

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

5. W mieszkaniowym zasobie gminy zabezpiecza się tymczasowe pomieszczenie, które przeznaczą się na wynajem nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.