

z dnia 27 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Piątek na lata 2013 – 2017.**

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) w związku z 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 (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; zm. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; 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; z 2012 r. poz. 951) oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. j. Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172; zm. z 2011 r. Nr 117, poz. 676, Nr 232, poz. 1378) **Rada Gminy Piątek uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątek na lata 2013 – 2017, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piątek.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Piątek


mgr Krzysztof Wójcik

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIĄTEK
NA LATA 2013 – 2017.**

Rozdział 1.

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

LOKALE	STAN NA 01.01.2013 ROK		STAN TECHNICZNY		PROGNOZA ILOŚCI LOKALI W LATACH 2013 - 2017				
	ILOŚĆ SZTUK	POW. UŻYT. W M ²	DOBRY	ŚREDNI	2013	2014	2015	2016	2017
UŻYTKOWE	7	638,0 m ²	7	-	7	7	7	7	7
MIESZKALNE	64	2.237,0 m ²	18	46	64	64	64	64	64
OGÓŁEM:	71	2.875,0 m ²	25	46	71	71	71	71	71

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek, wg stanu na dzień 27.05.2013 r., wchodzi 71 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 875,0 m², w tym: 7 lokali użytkowych i 64 lokali mieszkalnych usytuowanych w 17 budynkach.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W GMINIE PIĄTEK							
L.P.	Miejsce położenia Nr. budynku	Ilość Lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytk.m ²	Sposób Zagospodar.
1	Piątek ul. Pokrzywna 11	10	1	woda + kanal.	dobry	51,79	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda + kanal.	dobry	51,04	Umowa najmu czas nieokreślony
			3	woda + kanal.	dobry	51,25	Umowa najmu czas nieokreślony
			4	woda + kanal.	dobry	51,91	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	woda + kanal.	dobry	34,34	Umowa najmu czas nieokreślony
			10	woda + kanal.	dobry	34,93	Umowa najmu czas nieokreślony
			6	woda + kanal.	dobry	22,28	Umowa najmu czas nieokreślony

			7	woda + kanal.	dobry	21,84	Umowa najmu czas nieokreślony
			8	woda + kanal.	dobry	25,48	Umowa najmu czas nieokreślony
			9	woda + kanal.	dobry	25,48	Umowa najmu czas nieokreślony
2	Piątek ul. Kościelna 16	5	1	woda + kanal.	dostateczny	30,30	Umowa najmu czas nieokreślony
			1	woda + kanal.	dostateczny	45,84	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda + kanal.	dostateczny	28,06	Umowa najmu czas nieokreślony
			1	woda + kanal.	dostateczny	26,58	Umowa najmu czas nieokreślony
3	Piątek ul. Belwederska 1	2	1	woda + kanal.	zły	29,40	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda + kanal.	zły	29,40	Umowa najmu czas nieokreślony
4	Piekary 25 B	2	2	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	54,50	Umowa najmu czas nieokreślony
			3	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	42,10	Umowa najmu czas nieokreślony
5	Balków 91 i 86	3	91/3	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	38,69	Umowa najmu czas nieokreślony
			86	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	36,25	Umowa najmu czas nieokreślony
			91	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	30,00	Umowa najmu czas nieokreślony
6	Lęka 39/5	1	1	woda	bardzo zły	77,28	Umowa najmu czas nieokreślony
7	Goślub Osada	1	1	Woda + ścieki szambo	dostateczny	42,00	Umowa najmu czas nieokreślony
8	Konarzew 24	2	1	woda	dobry	31,18	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda	dobry	13,76	Umowa najmu czas nieokreślony
9	Goślub 17	5	1	woda	dostateczny	41,94	Umowa najmu czas nieokreślony
			4	woda	dostateczny	52,74	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	woda	dostateczny	40,07	Umowa najmu czas nieokreślony

			2	woda	dostateczny	49,23	Umown najmu czas nieokreślony
			3	woda	dostateczny	49,50	Umowa najmu c/as nieokreślony
10	Piątek ul. Pokrzywna 1	7	6	woda + kanal.	dostateczny	28,39	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda + kanal.	dostateczny	25,82	Umowa najmu czas nieokreślony
			1	woda + kanal.	dostateczny	34,50	Umowa najmu czas nieokreślony
			7	woda + kanal.	dostateczny	26,55	Umowa najmu czas nieokreślony
			9	woda + kanal.	dostateczny	34,60	Umowa najmu czas nieokreślony
			10	woda + kanal.	dostateczny	13,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			8	woda + kanal.	dostateczny	20,11	Umowa najmu czas nieokreślony
11	Piątek ul Pokrzywna 13	6	1	woda + kanal.	dostateczny	21,34	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda + kanal.	dostateczny	20,80	Umowa najmu czas nieokreślony
			3	woda + kanal.	dostateczny	24,24	Umowa najmu czas nieokreślony
			4	woda + kanal.	dostateczny	21,91	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	woda + kanal.	dostateczny	22,84	Umowa najmu czas nieokreślony
			6	woda + kanal.	dostateczny	22,84	Umowa najmu czas nieokreślony
12	Piątek ul. Jana Pawła 6	6	2	woda + kanal.	zły	24,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			3	woda + kanal.	zły	16,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	woda + kanal.	zły	19,59	Umowa najmu czas nieokreślony
			6	woda + kanal.	zły	19,70	Umowa najmu czas nieokreślony
			1	woda + kanal.	zły	16,00	Umowa najmu czas nieokreślony
				woda + kanal.	zły	16,00	Umowa najmu do 30.04.2015 r.

13	Piątek ul. Pokrzywna 15	9	1	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	35,12	Umowa najmu czas nieokreślony
			2	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	61,32 »i	Umowa najmu czas nieokreślony
			4	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	18,75	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	33,38	Umowa najmu czas nieokreślony
			6	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	14,44	Umowa najmu czas nieokreślony
			7	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	13,88	Umowa najmu czas nieokreślony
			7A	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	23,25	Umowa najmu czas nieokreślony
			8	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	43,50	Umowa najmu czas nieokreślony
			9	woda na zewnątrz budynku	bardzo zły	40,43	Umowa najmu czas nieokreślony
14	Piątek ul. Stodolniana 6 Lokale mieszkalne	5	2	Woda ciepła zimna - kanal. co.	bardzo dobry	84,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			5	Woda ciepła zimna - kanal. co.	bardzo dobry	66,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			1	Woda ciepła zimna - kanal. co.	bardzo dobry	67,30	Umowa najmu czas nieokreślony
			4	Woda ciepła zimna - kanal. co.	bardzo dobry	44,00	Umowa najmu czas nieokreślony
			3	Woda ciepła zimna - kanal. co.	bardzo dobry	50,00	Umowa najmu czas nieokreślony
15	Piątek ul. Stodolniana 6 lokale użytkowe	5		Woda zimna - kanal. co.	bardzo dobry	189,90	Umowa najmu czas nieokreślony
				Woda zimna - kanal. co.	bardzo dobry	73,66 25,00	Umowa najmu czas nieokreślony
				Woda zimna - kanal. co.	bardzo dobry	147,00 7,50	Umowa najmu czas nieokreślony
				Woda zimna - kanal. co.	bardzo dobry	50,00	Umowa najmu czas nieokreślony
				Woda zimna - kanal. co.	bardzo dobry	43,91	Lokal wolny

16	Piątek, ul. Łowicka 18	1	1	Woda zimna – kanal.	Dobry	100,84	Umowa najmu czas nieokreślony
17	Piątek, ul. Łęczycka 13	1	1	Woda zimna	Dostateczny	20,00	Umowa najmu czas nieokreślony

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2013-2017.

§ 2. Po dokonaniu analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2016 nie przewiduje się zadań inwestycyjnych. Zakres remontów bieżących będzie ustalany co roku podczas przeglądów technicznych budynków. W latach 2013-2016 w lokalach prowadzone będą prace konserwacyjne. W 2017 roku Gmina Piątek zamierza rozpocząć prace związane z wybudowaniem budynku socjalnego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017.

§ 3. W latach 2013-2017 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 5. 1. Czynsz obejmuje m.in.: koszty - administrowania, konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat niezależnych od właściciela, takich jak opłaty za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

§ 6. 1. Ustala się, że stawkę bazową czynszu obniża się ze względu na następujące czynniki:

Stan wyposażenia mieszkania	% stawki bazowej	Stan techniczny budynku poniżej przeciętnej ^{1/}
1. Mieszkania o współczesnym standardzie, wyposażone w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania i ciepłą wodę,	100 %	- 10 %
2. Mieszkania z łazienką, WC i indywidualnym systemem c.o.,	95 %	-10 %
3. Mieszkania tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną,	75 %	- 10 %
4. Mieszkania tylko z instalacją wodną,	60 %	- 10 %
5. Mieszkania bez instalacji wodno-kanalizacyjnej.	50 %	- 10 %

^{1/} Budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane, o niskim standardzie, budowane przed 1945 r.

2. Zasada obliczania stawki czynszu za 1 metr powierzchni użytkowej lokali: Stawkę czynszu ustaloną dla lokalu mieszkalnego, uwzględniającą stan wyposażenia mieszkania w media, koryguje się o % stanu technicznego budynku. Ocenę stanu budynku pozostawia się w gestii zarządcy budynku.

§ 7. Czynsz za lokale mieszkalne i lokale socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 8. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Piątek.

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

§ 10. Czynsz najmu płacony jest zgodnie z wystawioną fakturą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Piątku, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. 1. Wynajmujący może podwyższać czynsz, albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 12. Warunki obniżenia czynszu:

- 1) ustala się wskaźnik obniżek czynszu naliczanego zgodnie z niniejszą uchwałą oraz stosownego Zarządzenia Wójta Gminy Piątek w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Piątek, w następujących wysokościach:
 - a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty;
- 2) stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych;
- 3) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął;
- 4) obniżki mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli;
- 5) 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;
- 6) najemcy, o którym mowa w pkt 5 mogą ubiegać się o obniżkę czynszu, jeżeli od co najmniej dwóch lat oczekują na wynajęcie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy o mniejszej powierzchni i w tym okresie nie otrzymali propozycji wynajęcia takiego lokalu. Za moment rozpoczęcia okresu wyczekiwania uważa się dzień złożenia wniosku na urzędowym formularzu.

§ 13. 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 latach 2013-2017.

§ 14. Ustala się, że lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzany będzie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Piątku.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017.

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Piątek.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2013-2017, 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.

§ 16. 1. W latach 2013-2016 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel. W 2017 roku Gmina Piątek rozpocznie prace związane z budową budynku socjalnego oraz zabezpieczy środki w budżecie Gminy.

2. W latach 2013-2017 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w następujących kwotach:

- 1) rok 2013 – 20 000 zł;
- 2) rok 2014 – 30 000 zł;
- 3) rok 2015 – 40 000 zł;
- 4) rok 2016 – 50 000 zł;
- 5) rok 2017 – 1 000 000 zł.

Rozdział 8.

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

§ 17. W latach 2013-2017 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę budynku socjalnego, który zostanie oddany do użytku po 2017 roku. Do tego czasu działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

§ 18. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Piątek będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.