

**UCHWAŁA NR XIII/83/2015
RADY GMINY SADKOWICE**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata
2016 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322) Rada Gminy Sadkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sadkowice

Tadeusz Pietrzak

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016 – 2022

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Sadkowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016-2022.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Sadkowice;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Sadkowice w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANUTECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2016 – 2022

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Sadkowice składa się z następujących lokali mieszkalnych:

- 1) Sadkowice – 8 lokali mieszkalnych (2 przy szkole, 2 obok boiska oraz 4 lokale przejęte od Spółdzielni Kółek Rolniczych);
- 2) Rzymiec – 5 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal socjalny - położony na poddaszu budynku;
- 3) Trębaczew – 1 lokal mieszkalny;
- 4) Kłopotczyn – 3 lokale mieszkalne;
- 5) Kaleń – 1 lokal mieszkalny;
- 6) Lewin – 1 lokal mieszkalny;
- 7) Skarbkowa – 1 lokal socjalny.

§ 5. W latach 2016-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Sadkowice.

§ 6. Stan techniczny wymienionych § 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

§ 7. Ustala się, że lokal mieszkalny w miejscowości Skarbkowa oraz lokal położony na poddaszu w budynku byłej szkoły w Rzymcu stanowiąc będą lokale socjalne.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJISTANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 8. 1. W latach 2016-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Sadkowice po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika ds. budownictwa.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 10. 1. Czynsze za lokale mieszkalne i socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową-maksymalną za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalacje wodno-kanalizacyjną.

3. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową-maksymalną.

Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%;
- 2) dla lokali z instalacją wody bez łazienki i bez c.o., obniża się stawkę bazową o 52%;
- 3) dodatkowo stawkę bazową czynszu obniża się o 5% gdy lokale położone są poza miejscowością Sadkowice.

4. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

6. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z wody, energii elektrycznej wg następującego przelicznika- należność za zużytą energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.

Najemcy pokrywają również należności za wywóz nieczystości płynnych. Każdy lokator uiszcza również należności za odbiór odpadów stałych.

Najemca w przypadku posiadania odrębnego licznika lub podlicznika rozlicza się wg zużycia wykazanego na tych urządzeniach oraz dodatkowo płaci za zużycie wody i energii w pomieszczeniach wspólnych proporcjonalnie do liczby lokatorów.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2016-2022

§ 11. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice, z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli z którymi zawarto umowy na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Sadkowice, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Sadkowice.

Rozdział 7.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 12. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Sadkowice zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Wójta;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 5) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) lokalami mieszkalnymi przy istniejących szkołach zarządzają dyrektorzy szkół i mogą być one wynajmowane przez dyrektorów szkół na rzecz nauczycieli uczących na terenie gminy Sadkowice na czas trwania stosunku pracy. W przypadku gdy lokal przy szkole jest wolny Wójt Gminy może go wynająć zgodnie z zasadami o których mowa w punkcie 1.

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2016-2022 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

§ 13. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Sadkowice niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sadkowice.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.
OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 14. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10.
ZAKOŃCZENIE

§ 15. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016-2022 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Sadkowice z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.