

**UCHWAŁA NR XXIX/330/13
RADY MIEJSKIEJ W KAMIEŃSKU**

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieńsk na lata 2013 – 2017.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i 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, z 2012 r. poz. 951) **Rada Miejska w Kamieńsku uchwala**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieńsk na lata 2013 – 2017 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamieńska.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kamieńsku

Jarosław Kozik

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, bądź pozostające w jej samoistnym posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamieńsk wchodzi 23 lokali. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się lokale socjalne.

3. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyposażony w urządzenia wodno-kanalizacyjne, w urządzenia grzewcze, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez najemcę.

4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela Nr 1.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Remonty budynków polegać powinny na: utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochronie zdrowia życia ludzi i mienia, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię cieplną oraz ochronę przeciwpożarową.

3. Remont i modernizacja lokali mieszkalnych i budynków będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

4. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane protokoły z okresowych przeglądów budynków.

5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego określa tabela Nr 2.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić w przypadku wystąpienia z wnioskiem najemcy o zakup lokalu.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, otoczenia wokół budynku.

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

4. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

5. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

6. Teren gminy Kamieńsk dzieli się na dwie strefy, a mianowicie:

- I strefa centralna;
- II strefa peryferyjna.

Strefę I centralną stanowi obszar Kamieńska;

Strefę II peryferyjną stanowi obszar sołectw:

- Aleksandrów,
- Barczkowice,
- Danielów,
- Dąbrowa,
- Gałkowice Stare,
- Gorzędów,
- Huta Porajska,
- Koźniewice,
- Ochocice,
- Podjezioro,
- Pytowice,
- Szpinalów,
- Włodzimierz.

7. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- położenie budynku w II strefie peryferyjnej 10 %,
- lokal położony poniżej parteru lub na poddaszu 10 %,
- lokal bez wody 20 %,
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny 20 %,
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 10 %,
- mieszkanie wspólne zajmowane przez dwóch lub więcej najemców 10 %,
- lokal w budynku wybudowanym przed 1980 rokiem 10 %.

8. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- WC 30 %,
- Łazienka 30 %,

- Centralne ogrzewanie 30 %,
- Gaz przewodowy 30 %,
- Dostawa ciepłej wody 15 %,
- mieszkanie w budynku wybudowanym po 2000 roku 30 %,
- mieszkanie w budynku po remoncie 20 %,
- wynajem mieszkań dla przedsiębiorstw 10 %.

9. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.

10. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie.

12. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiący zasób opłacają najemcy tych lokali.

13. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w drodze zarządzenia Burmistrza Kamińskiego.

14. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Kamińskiego tylko jeden raz w roku z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego.

15. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Kamińska, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanymi z użytkowymi lokalami mieszkaniowymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. O podziale i zamianie lokalu decyduje Burmistrz Kamińska.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Burmistrz Kamińska.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

5. Czynsz za najem lokalu płatny jest przez Najemcę lokalu z góry do 10-go każdego miesiąca w kasie Urzędu lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony umowy najmu ustaliły w umowie inne terminy i formę.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiący zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również inne dotacje pozabudżetowe.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, koszty modernizacji lokali i budynków.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia się następująco:

<i>Lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżącej eksploatacji w zł.</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji w zł.</i>
1	2	3	4
1.	2013	4.000	6.000
2.	2014	4.000	6.000
3.	2015	4.000	6.000
4.	2016	4.000	6.000
5.	2017	4.000	6.000

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwalają na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz dla tych, którzy posiadają tytuł prawny do innego lokali mieszkalnego.

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

4. Zasady sprzedaży i stosowania preferencji dla kupujących określa rada gminy w drodze odrębnej uchwały. Pierwszeństwo w nabyciu lokali przysługuje jego najemcy.

5. Remonty, których mowa w ust.1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

Tabela Nr 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne

Lp.	Wyszczególnienie lokali (adres)	Liczba lokali mieszkalnych		Pow. w m²	Liczba lokali socjalnych	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1	2	3		4	5	6	7
1.	Kamieńsk ul. Głowackiego 3	3	1	34,00		wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			2	33,00		wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			3	59,00		wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
2	Kamieńsk, ul. Słowackiego 79	1	1	60,00		wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
3.	Kamieńsk, ul. Wieluńska 25	2	1	71,00		wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	b. dobry
			2	57,00		wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	b. dobry
4.	Danielów 38	1		40,00	1	wodociąg	zły do remontu
5.	Danielów 56	3	1	45,70		wodociąg, piec węglowy	średni
			2	69,00		wodociąg, c.o z kuchni łazienka,	dobry

						wc	
			3	94,00		wodociąg, łazienka, wc, kuchnia węglowa	dobry
6.	Szpinalów 2	1	1	47,76		wodociąg, łazienka, wc, c.o z kuchni węglowej	dobry
7.	Szpinalów 5	3	1	52,22		wodociąg, kuchnia węglowa	średni
			2	24,00		wodociąg, kuchnia węglowa	średni
			3	38,50		wodociąg, kuchnia węglowa	średni
8.	Napoleonów 4	1	1	70,00		wodociąg, c.o, wc, łazienka	dobry
9.	Napoleonów 6	1	1	60,00		wodociąg, ogrzewanie piecowe	zły
10.	Gorzędów ul. Mickiewicza 1	2	1	48,00		wodociąg, c.o. z kuchni	średni
			2	75,00		wodociąg, c.o., wc, łazienka	średni
11.	Barczkowice, ul. Mickiewicza 16	1	1	20,00		wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
12.	Podjezioro 32	1	1	45,24		wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
13.	Huta Porajska 2	1	1	56,20	1	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
14.	Huta Porajska 6	1	1	45,00			do rozbiórki
15.	Huby Ruszczyńskie.2/1	1	1	72,00			do rozbiórki

Tabela Nr 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów w latach 2013 – 2017

Lp.	Adres budynku	Analiza rzeczowego remontu potrzeb remontowych w latach 2013 – 2017				
		Planowana wielkość środków finansowych w złotych				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7
1.	Napoleonów 4 i 6 Podjezioro 16	wymiana pokrycia dachowego , wymiana stolarki okiennej 15.000 .- naprawa podłogi 3.000.-zł.				
2.	Danielów 38		wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, tynki 10.000.-			
3.	Barczkowice, ul. Mickiewicza.16			wymiana stolarki okiennej 2.000.-		
4.	Kamieńsk,				malowanie	

	ul. Wieluńska 25				klatki schodowej 6.000.-	
5.	Danielów 56					ocieplić budynek styropianem i otynkować 10.000 .- zł.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kamieńsku

Jarosław Kozik