

**UCHWAŁA Nr XXXV/324/17
RADY MIEJSKIEJ W KAMIEŃSKU**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieńsk
w latach 2018 – 2022**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 stawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz.1875, poz. 2232) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz.1610; z 2017 r. poz. 1442 , poz. 1529) **uchwała się**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieńsk w latach 2018 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kamieńsku

Jarosław Kozik

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamieńsk w latach 2018 – 2022**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 służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, bądź pozostające w jej samoistnym posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych.

2. W okresie objętym programem nie planuje się zakupu bądź budowy nowych lokali mieszkalnych i socjalnych.

3. W okresie objętym programem planuje się zwiększenie zasobu lokali poprzez możliwość przystosowania budynku gospodarczego (dawnej szkoły) na lokale mieszkalne.

4. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontowych na kolejne lata.

5. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamieńsk wchodzi 23 lokale. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się lokal socjalny położony w miejscowości Danielów 56.

6. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamieńsk przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie lokali (adres nieruchomości)	Liczba lokali mieszkalnych		Pow. w m ²	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		wodociąg	zły do remontu
5	Danielów 56	3	1	45,70		wodociąg, piec węglowy, wc	średni
			2	69,00	1	wodociąg, c.o z kuchni łazienka, wc	dobry

			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, wc	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 do remontu
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		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

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

2. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, zapewnienie szczelności pokryć dachowych, termomodernizacja budynków.

3. W okresie objętym programem plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy uwzględnić będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

4. Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, wyrażona w złotych.

Lp.	Rodzaj kosztów	2018	2019	2020	2021	2022
1	2	3	4	5	6	7
1	Wymiana stolarki okiennej	20 000	8 000	8 000	8 000	8 000
2	Naprawa podłóg	10 000	4 000	3 000	2 000	2 000
3	Naprawa dachu	20 000	3 000	3 000	3 000	3 000
4	Przeglądy kominiarskie	1 500	1 600	1 700	1 800	1 900
5	Przeglądy elektryczne	3 000	12 000	-	-	-
6	Przeglądy gazowe	500	600	700	800	900
7	Bieżąca konserwacja	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy może nastąpić w przypadku wystąpienia z wnioskiem najemcy o zakup lokalu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.

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. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby 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.

8. 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.

9. Ustala się następujące 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 %

10. Ustala się następujące 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 %

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

12. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

13. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.

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

15. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Burmistrz Kamieńska w drodze zarządzenia.

16. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Kamieńska tylko jeden raz w roku (z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego), minimum o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim w roku kalendarzowym.

17. 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, wózkowi, 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 Kamieńska, 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 Kamieńska.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Burmistrz Kamieńska.
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 objętym programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłat za ogrzewanie 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. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne bieżące remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w tys. zł.) 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	2018	5 000	7 000
2	2019	6 000	8 000
3	2020	7 000	9 000
4	2021	8 000	10 000
5	2022	9 000	11 000

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

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 lokalu 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 Miejska w drodze odrębnej uchwały. Pierwszeństwo w nabyciu lokali przysługuje jego najemcy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jarosław Kozik