

**UCHWAŁA NR XIV/20/12
RADY GMINY ROZPRZA**

z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rozprza na lata 2012 - 2020

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, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, 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, Nr 138, poz. 974 i 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 117, poz. 679 oraz Nr 134, poz. 777 i Nr 21, poz. 113 oraz Nr 149, poz. 887, w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, 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 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy Rozprza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozprza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Gemel

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ROZPRZA
NA LATA 2012 - 2020**

CZĘŚĆ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Rozprza wchodzi:

- 1) budynek przy ul. Wąskiej w Rozprze zajmowany przez dwie rodziny,
- 2) budynek w miejscowości Straszów 67, obecnie zamieszkały przez jedną rodzinę,
- 3) budynek wielofunkcyjny w Milejowie przy ul. Kościuszki 45; parter budynku zajęty przez KGW, Orkiestrę, bibliotekę i świetlicę dla młodzieży; na piętrze dwa lokale mieszkalne,
- 4) budynek wielofunkcyjny w Niechcicach przy ul. Piotrkowskiej 3; parter budynku zajęty przez Ośrodek Zdrowia, gabinet stomatologiczny; na piętrze cztery lokale mieszkalne,
- 5) dwa lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Nowej Wsi i dwa lokale mieszkalne przy Szkole Podstawowej w Milejowie przy ul. Szkolnej 10,
- 6) lokal mieszkalny w Niechcicach przy ul. Osiedle Przylesie bl. 22 m 46.

2. Struktura lokali mieszkalnych

Lp.	Ilość lokali mieszkalnych	Liczba izb (pokoje, kuchnia, łazienka)	Miejscowość
1.	4	15	Milejów
2.	2	5	Rozprza
3.	5	21	Niechcice
4.	1	4	Straszów
5.	2	8	Nowa Wieś

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Rozprza, ul. Wąska 3	zły	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	przed 1939
2.	Straszów 67	średni	instalacja elektryczna, wodociągowa	przed 1939
3.	Milejów, ul. Kościuszki 45	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	1962
4.	Niechcice, ul. Piotrkowska 3	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1975
5.	Milejów, ul. Szkolna 10	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1968
6.	Nowa Wieś 84	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1961

4. Gmina Rozprza nie posiada lokali socjalnych.

§ 2. W latach 2012-2020, ze względu na brak środków finansowych, nie planuje się zakupu bądź budowy lokali mieszkalnych i socjalnych.

§ 3. W przypadku potrzeb społecznych lub ewentualnych klęsk żywiołowych (powódź, pożar) na cele mieszkalne zostaną przeznaczone wolne pomieszczenia w budynku wielofunkcyjnym w Niechcicach przy ul. Piotrkowskiej 3 i lokal mieszkalny w Niechcicach przy ul. Osiedle Przylesie bl. 22 m 46.

CZĘŚĆ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków

§ 4. Remonty w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje Gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będzie obejmował w latach 2012 – 2020 następujące prace:

- 1)udrażnianie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- 2)naprawa i konserwacja pokryć dachowych - Niechcice ul. Piotrkowska 3,
- 3)remont klatek schodowych,
- 4)termomodernizacja budynku w Milejowie przy ul. Szkolnej 10.

CZĘŚĆ III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W okresie objętym planem Gmina Rozprza planuje sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży innych lokali należy brać pod uwagę:

- 1)wielkość zasobu, który może być objęty,
- 2)zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3)działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

CZĘŚĆ IV.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

2. Podwyższanie czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Wypowiedzenie stawki czynszu może być dokonane na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za ogrzewanie lokalu, dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 7. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawki czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1)lokal z wc – podwyższenie o 10 %,
- 2)lokal z łazienką - podwyższenie o 10 %,
- 3)lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10 %,
- 4)lokal z dostawą ciepłej wody – podwyższenie o 10 %,
- 5)mieszkanie w budynku po remoncie – podwyższenie od 10% do 30 %.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1)lokal bez wody - obniżka o 5 %,
- 2)lokal bez instalacji kanalizacyjnej i ściekowej – obniżka o 5 %,
- 3)lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5 %,
- 4)lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny – obniżka o 10 %.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Czynsz najmu płacony jest do 20 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub przelewem na rachunek bankowy Gminy Rozprza.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

CZEŚĆ V.

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

§ 8. 1. Administrację lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w budynkach szkół sprawuje dyrektor placówki.

2. Administracją pozostałych lokali zajmuje się wyznaczony pracownik Urzędu Gminy.

3. Administrator odczytuje wskazania urządzeń pomiarowych oraz rozlicza opłaty za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i inne media związane z korzystaniem z lokalu z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

CZEŚĆ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2020

§ 9. 1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

- 1) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 3) pożyczki na prace termoizolacyjne, np. z WFOŚr.IGW,
- 4) inne środki.

2. Procentowy podział wydatków związanych z zasobem mieszkaniowym gminy w stosunku do wpływów z czynszu stanowi:

- 1) 30% - koszt bieżącej eksploatacji,
- 2) 70% - koszt remontów.

CZEŚĆ VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2012 – 2020:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji w zł (A)	Remonty i modernizacje lokali i budynków w zł (B)	Razem w zł (A+B)
2012	1 500,00	0	1 500,00
2013	1 400,00	0	1 400,00
2014	1 500,00	48 000,00	49 500,00
2015	2 000,00	0	2 000,00
2016	2 100,00	0	2 100,00
2017	1 900,00	0	1 900,00
2018	2 000,00	5 000,00	7 000,00
2020	2 100,00	0	2 100,00
2021	2 000,00	0	2 000,00

CZEŚĆ VIII.

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

§ 11. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.