

UCHWAŁA Nr III/12/2014
RADY GMINY ŻARNÓW
z dnia 30 grudnia 2014 roku

**w sprawie uchwalenia „Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Żarnów na lata 2015-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz.594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 (Dz.U. z 2014 r., poz. 150) uchwala się, co następuje:

§1. Uchwala się „Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2015-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żarnów.

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


Przewodniczący
Rady Gminy
Wojciech Baran

GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARNÓW

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Żarnów zwanego dalej „zasobem” wchodzi jeden lokal mieszkalny o pow. 56 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę.
 2. Z zasobu mieszkaniowego wydzielą się jeden lokal socjalny o pow. 40 m² położony we wsi Topolice.
 3. W latach 2015-2020 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.
 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienki.
 5. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.
- II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.
 1. Analiza potrzeb. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych w dobrym stanie technicznym.
 2. Plan remontów i modernizacji. Na lata 2015-2020 planuje się wykonywanie bieżących remontów lokali stanowiących własność gminy.
- III. Planowana sprzedaż lokali. Gmina Żarnów na lata 2015-2020 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
 2. Ustala się następujące rodzaje czynszów
 - 1) za lokale mieszkalne
 - 2) czynsz za lokale socjalne
 3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawkę czynszu za lokal socjalny ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Żarnów.
 4. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.
 5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia innych opłat w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.
 6. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.
 7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 8. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

9. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:
 - 1) ze względu na położenie budynku
 - a) za położenie budynku w miejscowości będącej siedzibą Gminy o 5%
 - 2) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
 - a) wyposażenie w ciepłą wodę – o 10%
 3. ze względu na stan techniczny budynku – za stan dobry budynku (budynek po remoncie lub budynek niewymagający remontu, dobry stan elementów konstrukcyjnych, tynków, posadzek, pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna dobra, budynek docieplony) – o 10%
 10. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu:
 1. Ze względu na położenie lokalu w budynku – w suterenie lub na poddaszu użytkowym o 5%;
 2. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - a. Lokal bez instalacji wodociągowej – obniżenie o 5%
 - b. Lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5%
 - c. Lokal bez łazienki – obniżenie o 5%
 - d. Lokal bez WC – obniżenie o 5%
 - e. Lokal bez centralnego ogrzewania – obniżenie o 5%
 - 3) Ze względu na stan techniczny budynku:
 - a) Zły stan budynku (budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego) o 10%
 11. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę podstawową podlegającą sumowaniu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów
1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Żarnów zarządza Wójt Gminy Żarnów.
 2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Żarnów.
 3. Bieżący nadzór i utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych w nim znajdujących się, sprawuje Wójt Gminy Żarnów
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. W latach 2015-2020 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące w czynszu najmu.
- VII. Wysokość wydatków kolejnych latach 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.

Rodzaje kosztów	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	0	0	0	0	0
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali	444,00	444,00	444,00	444,00	444,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	444,00	444,00	444,00	444,00	444,00

- VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące lokali