

**UCHWAŁA Nr 57/XII/2007  
RADY GMINY W ROGOWIE**

**z dnia 5 grudnia 2007r.**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rogów na lata 2007 – 2011”.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2002r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z 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 (Dz.U. Z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) Rada Gminy Rogów uchwala:

**§ 1.** „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogów na lata 2007 – 2011” z uwzględnieniem wielkości potrzeb remontowych i wielkości wydatków z tym związanych oraz z planowaną sprzedażą, polityką czynszową, zasadami zarządzania, źródłami finansowania oraz innymi działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

**Rozdział I**

**Aktualne zasoby mieszkaniowe gminy**

**§ 2.** Mieszkaniowy zasób Gminy Rogów stanowią lokale usytuowane w budynkach:

Lp.	Nr budynku, Nr lokalu	Ilość lokali / izb	Up. (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	Rogów ul.Wojska Polskiego 13 (Ośrodek Zdrowia)	3 / 10	157,25	wc, ł, w, ks, c.o	dobry	umowy najmu
2.	Józefów ul. Świerczewskiego 1	8 / 13	201,76		zły	umowy najmu
3.	Przyłęk Duży 49 (Szkoła Podstawowa)	1 / 3	48,50	wc, ł, w, ks, c.o	dobry	umowy najmu
4.	Przyłęk Duży 48	1 / 2	51,32		bardzo zły	umowy najmu
5.	Nowe Wągry 26	3 / 5	87,00	w,	zły	umowy najmu
6.	Zacywilki 5 (była szkoła)	2 / 5	80,00	w,	średni	umowy najmu

oznaczenia: wc – wewnątrz lokalu,  
ł – łazienka  
w – wodociąg  
ks – kanalizacja sanitarna  
c.o. - centralne ogrzewanie

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

**§ 3.** 1. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemcy i członków jego rodziny.

2. Lokalem socjalnym może być lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o standardzie niższym niż lokal mieszkalny.

**§ 4.** 1. W okresie 2007 – 2011 nie są planowane znaczące zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy w drodze inwestycji. Może natomiast wystąpić sytuacja jednostkowego zwiększenia zasobów z innych tytułów.

2. Na dzień 30 listopada 2007r. gmina nie dysponuje lokalami socjalnymi.

3. Tworzenie zasobu lokali socjalnych następować może poprzez przeznaczanie budynków mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne. Będą to jednak działania doraźne, zaspokajające występujące w tym zakresie potrzeby.

4. Modernizacja budynków i lokali będzie następować wedle zasad celowości i rachunku ekonomicznego.

## **Rozdział III**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

**§ 5.** 1. Na remonty i modernizację budynków w każdym roku budżetowym należy przeznaczać nie mniej niż 50% wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzeniu ścieków i ochronę przeciwpożarową,

3. Przeglądy stanu technicznego budynków i lokali dokonywane będzie co 6 miesięcy, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Wyniki tych przeglądów będą miały decydujący wpływ na termin i zakres remontów.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej**

**§ 6.** 1. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku

2. Opłata eksploatacyjna obejmuje opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wywóz nieczystości płynnych.

**§ 7.** Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających:

**§ 8.** Czynniki obniżające stawkę bazową:

- |   |       |
|---|-------|
| 1) - mieszkanie bez WC                                | - 10% |
| 2) - mieszkanie bez łazienki                          | - 10% |
| 3) - mieszkanie bez instalacji wodno – kanalizacyjnej | - 10% |
| 4) - mieszkanie bez centralnego ogrzewania            | - 15% |
| 5) - mieszkanie na poddaszu lub suterenie             | - 5%  |

**§ 9.** Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających te stawki.

**§ 10.** Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

**§ 11.** Zmiana i ustalanie stawek czynszu następować będzie Zarządzeniem Wójta Gminy.

**§ 12.** Przy zmianie wysokości czynszu uwzględniony będzie wskaźnik inflacji, a także zakres modernizacji budynku.

## **Rozdział V**

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

**§ 13.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy, przy pomocy Urzędu Gminy.

2. O zbyciu budynku lub lokalu każdorazowo decyduje Rada Gminy w formie stosownej uchwały.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera – Wójt Gminy

**§ 14.** 1. Nie planuje się sprzedaży lokali w okresie objętym programem.

2. W przypadku zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali na własność dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

## **Rozdział VI**

### **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

**§ 15.** 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dofinansowanie z budżetu Gminy Rogów.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- Fundusze Unii Europejskiej,
- środki z budżetu państwa,
- kredyty na remont i remonty termomodernizacyjne.

**§ 16.** Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu gminy określa tabela:

Lp	Wyszczególnienie (w zł)	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Wpływy z czynszów	6.200	6.500	6.800	7.200	7.500

2.	Koszty bieżącej eksploatacji	4.500	5.000	5.500	6.500	7.000
3.	Remonty i modernizacje	30.000	20.000	22.000	24.000	26.000

**§ 17.** 1. W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczać lokale, które mogą być wykorzystane jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego, bądź na potrzeby osób eksmitowanych.

2. Lokale mieszkalne i socjalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach gminnych.

3. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innych lokali mieszkalnych.

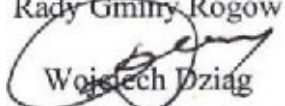
## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów

**§ 19.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Rogów  
  
Wojciech Dziąg