

**UCHWAŁA NR 72/X/2015  
RADY GMINY W ROGOWIE**

z dnia 24 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogów na lata 2015 – 2019”.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) 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 2014 r. poz.150 oraz z 2015 r. poz. 1332 i poz. 1777) Rada Gminy w Rogowie uchwala:

**§ 1.** Wprowadza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogów na lata 2015 – 2019”, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Rogowie

**Robert Góra**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogów na lata 2015 - 2019**

**§ 1.** „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rogów na lata 2015 – 2019” uwzględnia wielkość potrzeb remontowych i wielkość wydatków z tym związanych oraz planowaną sprzedaż, politykę czynszową, zasady zarządzania, źródła finansowania jak również inne działaniami mające 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,	bardzo 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 2015 – 2019 nie są planowane znaczące zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy w drodze inwestycji. Może natomiast wystąpić sytuacja jednostkowego zwiększenia zasobów z innych tytułów.

2. Na dzień 31 października 2015 r. 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 dokonywane 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 lokali 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)	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Wpływy z czynszów	8150	8500	9000	9250	9500
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	4500	5000	6000	6500	7000
3.	Remonty i modernizacje	15000	18000	20000	22000	24000

**§ 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.