

**UCHWAŁA NR XXVI/135/12  
RADY GMINY WOLANÓW**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Wolanów na lata 2013- 2017”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami ) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2005r Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami ) , Rada Gminy Wolanów uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wolanów na lata 2013 – 2017 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Murawski**



## Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013-2017 przedstawia tabela:

Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
- remont pokryć dachowych: Garno -remonty ogólnobudowlane: Wolanów, ul. Rynek 7	-modernizacja instalacji kanalizacyjnej: Wolanów, ul. Opoczyńska 9, wymiana stolarki okiennej: Garno -remont instalacji elektrycznych: Garno	-remont pokryć dachowych: Garno - remont instalacji elektrycznej: Wawrzyszów -modernizacja instalacji kanalizacyjnej: Mniszek	-termomodernizacja: Wolanów, ul. Rynek 7	-termomodernizacja: Wolanów, ul. Opoczyńska 9

### III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie zarówno lokatorów jak i Gminy.

W okresie obowiązywania programu Gmina planuje sprzedaż lokali położonych w Wolanowie, przy ul. Rynek 7 oraz w Mniszku Nr 87.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy Wolanów. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 105/2012 Wójta Gminy Wolanów z dnia 15.03.2012 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wolanów.
2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu:

Lp.	Stan wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie stawki bazowej	uwagi
1.	Lokal z instalacją wod-kan, elektr., c.o, łazienką i wc	+100	
2.	Lokal z instalacją wod-kan, elektryczn., łazienką i wc bez c.o.	-10	
3.	Lokal z instalacją elektryczną, wodno-kanaliz., bez łazienki, wc i c.o	-40	
4.	Lokal z instalacją elektryczną, bez c.o. instalacji wodno-kanaliz. bez łazienki i wc	-50	

3. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

4. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej, ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą się ubiegać osoby, których miesięczny dochód nie przekroczy 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy – na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego;
- 3) obniżki czynszu, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy.
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 5) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

### V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

- utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym zgodnie z przeznaczeniem, poprzez m.in.:
- zawieranie i wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych,
  - utrzymywanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym,
  - pobieranie czynszów i opłat za lokale,
  - windykację zaległości czynszowych,

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy finansowana będzie z:

1. Wpływów czynszowych z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Dotacji z budżetu gminy w którym będą planowane środki na gospodarkę mieszkaniową.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki krajowe dostępne w ramach programu termomodernizacji oraz dotacje z budżetu państwa np. dedykowane na usuwanie następstw klęsk żywiołowych.

## VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a także wydatki inwestycyjne.

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty eksploatacyjne	11.500	12.000	12.600	13.200	14.000
Koszty remontów i modernizacji	20.000	16.000	18.000	2.000	2.000
Wydatki inwestycyjne				30.000	30.000

## VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań:

- 1) zbycie lokali mieszkalnych na rzecz zainteresowanych najemców,
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości poprzez:
  - zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, rozkładanie na raty lub umarzenie zaległości,
  - wypowiedanie umów najmu oraz kierowanie spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, w przypadku ciągłego nieregulowania zobowiązań wobec Gminy,
  - zamianę dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada standardowi lokalu socjalnego,
- 4) zakup kontenerów mieszkalnych, z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe zarówno dla najemców lokali przeznaczonych do kapitalnego remontu, jak i osób z wyrokami eksmisyjnymi, a także na potrzeby usuwania następstw sytuacji kryzysowych.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się konieczności prowadzenia zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

