

**UCHWAŁA NR XXXII/190/21
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 8 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Poświętne na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) i art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611; z 2021 r., poz. 11) Rada Gminy Poświętne uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2021-2025, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Wiechecki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Poświętne na lata 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy program opracowany został na okres pięciu lat i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Program określa podstawowe zasady w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala kierunki działania w zakresie polityki czynszowej w taki sposób, aby właściwie realizować nałożone na gminę ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadania własne.

§ 3. W oparciu o program gmina ma obowiązek tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne wchodzi 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 190,95 m², znajdujących się w budynku szkolnym w Brudzewicach-Kolonii pod nr 59, stanowiącym własność Gminy Poświętne.

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, numer domu, numer lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Brudzewice-Kolonia 59 m.1	16,20 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą,

			z wc, brak kuchni	dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na II kondygnacji
2.	Brudzewice-Kolonia 59 m.2	47,45 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą, dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na II kondygnacji
3.	Brudzewice-Kolonia 59 m.3	16,20 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą, dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na I kondygnacji
4.	Brudzewice-Kolonia 59 m.4	47,45 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą, dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na I kondygnacji
5.	Brudzewice-Kolonia 59 m.5	16,20 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą, dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na parterze
6.	Brudzewice-Kolonia 59 m.6	47,45 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983- 1988, kryty papą, dwukondygnacyjny, po przeprowadzonej w 2019 r. termomodernizacji, stan techniczny dobry, lokal położony na parterze

3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez nabycie budynków z lokalami od innych podmiotów lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. W latach 2021-2025 działania Gminy koncentrować się będą na utrzymaniu składników zasobu w należytym stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Potrzeby remontowe (bieżące i kapitalne) oraz modernizacyjne wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym podstawowe potrzeby i bezpieczeństwo Najemców w okresie jego użytkowania oraz opierają się na przeprowadzonych przez Gminę okresowych przeglądach wynikających z przepisów obowiązującego prawa.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym oraz od stwierdzonego stanu technicznego budynków.

§ 7. W latach 2021-2025 nie planuje się wykonywania remontów (poza niewielkimi bieżącymi) i modernizacji w budynku mieszkalnym znajdującym się w Brudzewicach-Kolonii pod nr 59, wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali – z uwagi na dobry stan techniczny budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Gmina Poświętne nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025 aby wpływy czynszów za najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zapewniły utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących wartość użytkową i umożliwiły sprawne administrowanie zasobami.

§ 10. Stawkę bazową czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Poświętne w drodze zarządzenia.

11. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość określonego lokalu mieszkalnego.

§ 12. Przy ustalaniu czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem czynszu za najem socjalny, uwzględnia się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego (stawkę bazową):

- 1) powierzchnia lokalu powyżej 40 m² – 10 %
- 2) centralne ogrzewanie – 10 %
- 3) bieżąca woda (z wodociągu) – 10 %
- 4) odprowadzenie ścieków do kanalizacji, przydomowej oczyszczalni lub zbiornika na ścieki – 10 %.

Wyżej wymienione czynniki podlegają sumowaniu.

§ 13. Przy ustalaniu czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem czynszu za najem socjalny, uwzględnia się następujące czynniki obniżające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego (stawkę bazową):

- 1) powierzchnia lokalu poniżej 20 m² - 10%
- 2) brak instalacji c.o. – 8%
- 3) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej – 10%
- 4) brak kuchni – 10%.

Wyżej wymienione czynniki podlegają sumowaniu.

§ 14. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15. Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku, gdy średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

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

§ 16. 1. W stosunku do istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania lokalami i budynkami – mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Poświętne.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami odbywa się w oparciu o przepisy określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz określone w przyjętych przez Radę Gminy Poświętne zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Poświętne.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą dochody z najmu lokali mieszkalnych oraz dochody z najmu lokali użytkowych.

2. Dodatkowe źródło mogą stanowić środki z budżetu gminy, pozyskane przez gminę dotacje, środki z funduszy unijnych (zewnętrzne).

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. W latach objętych programem nie przewiduje się prowadzenia kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, modernizacji i innych działań inwestycyjnych, więc nie przewiduje się kosztów z tym związanych. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw lub remontów w miarę potrzeb czyli tzw. bieżących, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

2. Plan w zakresie bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz kapitalnych remontów, modernizacji i działań inwestycyjnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów (zł)	Koszty kapitalnych remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2021	10 000	0	0	0
2022	11 000	0	0	0
2023	12 000	0	0	0
2024	13 000	0	0	0
2025	14 000	0	0	0

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz należy sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzić bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmować inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu.

§ 20. 1. W latach 2021-2025 nie przewiduje się przeprowadzenia w budynku szkolnym w Brudzewicach-Kolonii, w którym znajdują się lokale mieszkalne, kapitalnych remontów, które powodowałyby konieczność wykwaterowania i przydzielenia na czas przeprowadzenia remontu lokalu zamiennego.

2. Planowane prace związane z bieżącą eksploatacją i bieżącymi remontami wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.