

**UCHWAŁA NR XVI/92/15
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 22 grudnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Poświętne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515, poz. 1045) i 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 (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2016 - 2020 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Przemysław Skrzypek

Załącznik do Uchwały Nr XVI/92/15
Rady Gminy Poświętne
z dnia 22 grudnia 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY POŚWIĘTNE NA LATA 2016 - 2020**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

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

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

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr 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 z WC, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983 - 1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji stan techniczny dobry
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 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji stan techniczny dobry
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 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na I kondygnacji stan techniczny dobry
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 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na I kondygnacji stan techniczny dobry
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 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na parterze stan techniczny dobry
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 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na parterze stan techniczny dobry

3. W latach 2016 - 2020 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy bądź poprzez.

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;

3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina w latach 2016 - 2020 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie gminy jest dobry.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacje w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Poświętne na lata 2016-2020 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;

2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Poświętne, ale nie wyższym niż określony w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości, w wypadkach, gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Wójta Gminy Poświętne zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku

rocznym ogłaszaniem przez Wojewodę Łódzkiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

5. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy Poświętne uwzględni czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu + %	Czynniki obniżające stawkę czynszu - %
1.	Lokal o powierzchni powyżej 40 m ² + 10 %	Lokal o powierzchni do 20 m ² - 10 %
2.	ze względu na wyposażenie: a) w instalację c. o. + 8% b) w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 10 %	ze względu na wyposażenie: a) brak instalacji c. o. - 8% b) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 % c) brak kuchni -10 %

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

7. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

8. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U.z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). Stawkę bazową, podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

11. Zmiany wysokości czynszów, odbywać się będą zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 poz. 150 z późn. zm.).

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne, mogą składać wnioski o obniżenie naliczonego czynszu. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;

2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

2. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 - 2020

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Poświętne.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Poświętne.

3. Bieżący nadzór i utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych znajdujących się w nim sprawuje Wójt Gminy Poświętne.

4. W latach 2016- 2020 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016- 2020

§ 8. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne a także wydatki inwestycyjne

§ 9. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne w następującej wysokości w latach 2016- 2020:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2016	13.000,00 zł	-	1 500 000
2017	14.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2018	15.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2019	16.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2020	17.000,00 zł	3.000,00 zł	-

Rozdział 8.

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

§ 10. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;

2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;

3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt;

4) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;

5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;

6) sprzedaż lokali na rzecz najemców, a w przypadku nie skorzystania przez najemcę z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu, zapewnianie lokali zamiennych;

7) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;

8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;

9) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;

10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;

11) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Poświętne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2016-2020 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej.

Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

1. Prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne;
2. Analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. Planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;
4. Zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżenia czynszu;
5. Sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2020;
6. Źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020;
7. Wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne, a także wydatków inwestycyjnych;
8. Opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne.

W związku z powyższym przedkładany jest projekt uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne.