

**UCHWAŁA NR X/81/19
RADY GMINY WRÓBLEW**

z dnia 15 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wróblew na lata 2020 - 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Gminy Wróblew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wróblew na lata 2020 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wróblew.

§ 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 2020 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wróblew na lata 2020 – 2024

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew, określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2020–2024 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wróblew, według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wróblew;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wróblew;
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Wróblew;
- 4) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wróblew na lata 2020 – 2024.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 5 lokali stanowiących własność Gminy, o łącznej powierzchni 353,46 m², w tym:

- 1) 3 lokale mieszkalne w msc. Charłupia Wielka o pow. 203,6 m² z przeznaczeniem na lokale socjalne. Stan techniczny dobry – zimna i ciepła woda, energia elektryczna, kanalizacja z odpływem do szczelnego zbiornika do gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 2) 2 lokale w budynku położonym w msc. Kościerzyn 15A, o pow. 149,86 m² przeznaczone do wynajmu na cele mieszkaniowe. Stan techniczny dobry - wyposażenie w energię elektryczną oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną.

§ 4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

§ 5. Pozyskiwanie większej liczby lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń, stanowiących własność Gminy.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynika ze stanu technicznego budynków i w odniesieniu do lokali socjalnych wymaga kompleksowego potraktowania.

2. W zakres prac remontowych dotyczących lokali mieszkalnych na wynajem, będą wchodziły bieżące, drobne prace remontowe. Podejmowane remonty będą miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 7. 1 Na przełomie lat 2021 – 2022 planuje się przeprowadzenie modernizacji budynku w miejscowości Charłupia Wielka w celu pełnego przystosowania pozostałych pomieszczeń na lokale socjalne oraz podwyższenia ich standardu.

2. Planuje się wydzielenie nowych pomieszczeń, które poprawią funkcjonalność lokali socjalnych, remont przegród zewnętrznych budynku oraz poprawę jakości wykończenia.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. W związku ze zbyciem znacznej ilości lokali, na korzystnych warunkach, na rzecz najemców w latach poprzednich, Gmina dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym.

2. Większość pozostałych lokali stanowią lokale socjalne, zajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na ich wykup i dlatego nie planuje się ich sprzedaży.

3. Jeżeli w okresie obowiązywania programu najemcy wykażą zainteresowanie wykupem wynajmowanych lokali mieszkalnych, Gmina umożliwi ich sprzedaż, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 10. Polityka czynszowa Gminy zapewnia racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy, ustala Wójt.

2. Do ustalenia wysokości czynszu za lokal mieszkalny stosuje się stawkę, o której mowa w ust. 1 przyjmując jako podstawowy standard wyposażenia lokalu w następujące urządzenia techniczne: instalację elektryczną, łazienkę, w.c. urządzenia wodno – kanalizacyjne, centralne ogrzewanie.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% stawki bazowej.

§ 12. 1. W stosunku do najemców lokali uzyskujących niskie dochody można obniżyć stawkę czynszu, w związku z wystąpieniem wymienionych w ust. 2 czynników obniżających wartość użytkową wynajmowanego lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w § 11 ust. 1 i 2:

- 1) lokal nie posiada łazienki - 10%;
- 2) lokal nie posiada WC - 5%;
- 3) lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej centralnie z jednego głównego zasobnika ciepłej wody - 10%;
- 4) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 5%;

- 5) lokal położony jest na poddaszu - 5%;
- 6) budynek, w którym znajduje się lokal:
- jest położony w odległości większej niż 2 km od najbliższego przystanku autobusowego - 5 %,
 - jest w złym stanie technicznym - 10 %.
3. Maksymalne obniżenie stawki bazowej nie może przekroczyć 30%.
4. Czynniki wymienione w ust. 1 nie dotyczą obniżenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 13. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 14. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza i gospodaruje Wójt.

2. Urząd Gminy Wróblew realizuje zadanie z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

- zapewnienia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- proceedzi niezbędne remonty i konserwację budynków i lokali mieszkalnych;
- dokonyuje przeglądów okresowych budynków;
- proceedzi ewidencję lokali i dokumentację związaną z najmem lokali m.in.. zawieraniem umów oraz naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat;
- pozyskiwaniem nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń.

§ 15. W latach 2020–2024 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskiwane z opłat czynszów wynajmowanych lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne z budżetu Gminy.

2. W latach objętych programem będą podejmowane wszelkie działania w celu pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym: dofinansowanie oraz preferencyjne kredyty ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz pomoc finansowa w ramach programów krajowych i UE.

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 17. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2020 – 2024 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2020 – 2024 (w złotych)				
	2020	2021	2022	2023	2024
1.Koszty bieżącej eksploatacji	5 000	6 000	6 500	7 000	7 000
2.Koszty remontów	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000
3.Koszty modernizacji lokali i budynków	0	25 000	25 000	0	0
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
5.Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	10 000	36 000	36 500	12 000	17 000

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniamieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. Zaplanowana modernizacja i remonty na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas innego lokalu najemcy.

§ 19. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach;
- 2) umożliwianie wykupu lokali najemcom poprzez stosowanie bonifikat i ulg, które ustalane będą w drodze odrębnych uchwał;
- 3) zarządzanie i preferowanie zmian w zakresie zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na lokal mniejszy w sytuacji, gdy najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.