

UCHWAŁA NR XXXVII/7/2022
RADY GMINY WIELGOMŁYNY

z dnia 1 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wielgomłyny na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgomłyny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Marcin Wrona

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIELGOMŁYNY NA LATA 2022-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny zwany dalej „Programem mieszkaniowym” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny i obejmuje lata 2022-2026.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wielgomłyny obejmuje 8 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne:

1) 8 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

a) Wielgomłyny – 7 lokali,

b) Rudka – 1 lokal;

2) 2 lokale socjalne położone w następujących miejscowościach:

a) Myśliwczów – 2 lokale.

2. Strukturę budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wielgomłyny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Wykaz zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

Lp.	Wyszczególnienie lokali (adres)	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. m ²	Liczba lokali socjalnych	Wyposażenie lokali	Plan sprzedaży lokali – rok	Stan techniczny
1	W budynku szkolnym w Myśliwczowie	-	80,60	2	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., ciepła woda użytkowa, łazienka	-	Dobry
2	W budynku szkolnym w Rudce	1	66,00	-	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	-	Dobry
3	W Gminnym Ośrodku Zdrowia w Wielgomłynach	7	418,72	-	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	-	Dobry

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego pozostanie utrzymana na dotychczasowym poziomie, gdyż gmina nie przewiduje sprzedaży lokali ani budowy nowych budynków mieszkalnych. Wskutek tego, maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działania zmierzające do zachowania aktualnego stanu technicznego obecnych zasobów poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

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

5. Gmina Wielgomłyny w latach 2022-2026 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie uległ pogorszeniu.

6. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lp.	Rok	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
		Wielkość zasobów	Stan techniczny	Wielkość zasobów	Stan techniczny
1.	2022	2	Dobry	8	Dobry
2.	2023	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
3.	2024	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
4.	2025	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
5.	2026	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Gmina Wielgomłyny będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie określonym w uchwale budżetowej na każdy kolejny rok, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przewidywane znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży.

2. W przypadku zainteresowania lokatorów nabyciem zajmowanych mieszkań na własność – należy rozpatrzyć możliwość ich wyjątkowej sprzedaży.

3. W przypadku wskazanym w ust. 2, sprzedaż może nastąpić z uwzględnieniem zapisów odrębnych uchwał Rady Gminy Wielgomłyny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i utrzymania terenu wokół budynków.

§ 6. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) mieszkanie wyposażone w instalację wodną – 10%,

b) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną – 20%,

c) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i łazienkę – 30%,

- d) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i centralne ogrzewanie – 60%,
- e) położenie w budynku w centrum gminy – 5%,
- f) korzystne położenie lokalu w budynku – 5%;

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) mieszkanie w budynku zagrzybionym i zawilgoconym – 5%,
- b) mieszkanie wymagające kapitalnego remontu – 6%,
- c) położenie w budynku na peryferiach – 5%,
- d) niekorzystne położenie lokalu w budynku – 10%.

2. W przypadku zbiegu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu, uwzględnia się wszystkie czynniki.

3. Korzystne położenie lokalu w budynku, o czym mowa w §6 ust.1 pkt 1 lit. f), oznacza lokal położony na parterze, pierwszym lub drugim piętrze w budynku bez windy.

4. Niekorzystne położenie lokalu w budynku, o czym mowa w §6 ust.1 pkt 2 lit. d), oznacza lokal położony w oficynie, na strychu lub w suterenie.

§ 7. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Wielgomłyny.

§ 8. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca budynku powinien dokonywać bieżącej i szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków komunalnych.

§ 9. 1. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

2. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

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

§ 10. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) zachowania dbałości i nadzoru nad prawidłowym użytkowaniem przedmiotu, w tym użytkowaniem zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania przedmiotu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego zużycia, a przede wszystkim do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgomłyny uchwalonych przez Radę Gminy Wielgomłyny;
- 4) zawierania umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

§ 11. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

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, koszty inwestycyjne

§ 13. 1. Ponoszone przez Gminę wydatki przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2022-2026

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Uwagi
1.	2022	3000,00 zł	-	-
2.	2023	3000,00 zł	-	-
3.	2024	3000,00 zł	5000,00 zł	-
4.	2025	3000,00 zł	5000,00 zł	-
5.	2026	3000,00 zł	5000,00 zł	-

2. Nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z wyposażeniem technicznym o niższym standardzie.