UCHWAŁA NR XVII/131/20
RADY GMINY KIEŁCZYGŁÓW

z dnia 29 czerwca 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów na lata 2020 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz 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. z 2020 r. poz. 611) **Rada Gminy Kiełczygłów uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów na lata 2020 – 2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiełczygłów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVIII/119/2005 Rady Gminy w Kiełczygłowie z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Swędrak

Załącznik do uchwały Nr XVII/131/20

Rady Gminy Kiełczygłów

z dnia 29 czerwca 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KIEŁCZYGŁÓW NA LATA 2020 - 2025

Rozdział 1.
Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy w Kiełczygłowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów na lata 2020 – 2025 obejmuje w szczególności:

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 obniżenia 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty 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.

Rozdział 2.
Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. W latach 2020 – 2025 zakłada się ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego Gminy Kiełczygłów.

2. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. Lokale socjalne tworzone będą na skutek przekształcenia na ten cel istniejących lokali mieszkalnych.

4. Sukcesywne zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych będzie następowało na skutek:

1) sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców,

2) sprzedaży na rzecz najemców całej nieruchomości w budynkach, w których znajdują się jeden lub dwa lokale mieszkalne bądź, po przekwaterowaniu najemców, sprzedaż nieruchomości,

3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na cele gospodarcze (lokale użytkowe),

4) rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania,

5) wyłączeń z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na stan techniczny,

6) dokonania połączeń lokali przyległych.

5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów na lata 2020 – 2025 przedstawia Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

Wielkość zasobu (31 grudnia)	ROK						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych	30	30	24	14	11	10	9
Liczba lokali socjalnych	0	0	1	3	3	4	5

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kiełczygłów na dzień 15.06.2020 r. obejmuje 30 lokali mieszkalnych znajdujących się w 10 budynkach.

2. Wszystkie budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów zostały wybudowane w latach 1946 – 1989.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów przedstawia Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

Adres budynku mieszkalnego	***Liczba lokali***		***Powierzchnia użytkowa w m²***	***Stan techniczny***
	mieszkalnych	***socjalnych***		
ul. Tysiąclecia 10, 98-358 Kiełczygłów	4	0	201,72	niezadowalający
ul. Ks. J. Jansona 12, 98-358 Kiełczygłów	4	0	176,10	zadowalający
ul. Ks. J. Jansona 11, 98-358 Kiełczygłów	4	0	208,54	zadowalający
ul. Tysiąclecia 37, 98-358 Kiełczygłów	3	0	136,76	zadowalający
ul. Tysiąclecia 18, 98-358 Kiełczygłów	6	0	406,00	zadowalający
Chorzew 2, 98-358 Kiełczygłów	3	0	161,80	zadowalający
Huta 1, 98-358 Kiełczygłów	2	0	134,79	zadowalający
Pierzyny Małe 8, 98-358 Kiełczygłów	1	0	77,64	zadowalający
Brutus 39, 98-358 Kiełczygłów	1	0	63,73	zadowalający
Kiełczygłówek 7, 98-358 Kiełczygłów	2	0	134	zadowalający
Razem				

1) dobry stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku,

2) zadowalający stan techniczny – w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.,

3) niezadowalający stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.,

4) zły stan techniczny – obiekt kwalifikujący się do generalnego remontu lub rozbiórki.

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 oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom lokali oraz bezpieczeństwo mienia.

3. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe gminy, realizację przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy rozłożyć na wiele lat. Wielkość wydatków na te roboty określana będzie w uchwałach budżetowych.

5. W latach 2020 – 2025 roboty remontowo – modernizacyjne wykonywane będą według bieżących potrzeb z następującymi priorytetami:

1) remont i konserwacja pokryć dachowych oraz kominów,

2) remont instalacji centralnego ogrzewania,

3) remont instalacji elektrycznej,

4) remont elewacji wraz z docieplenieni budynków

5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

6) remont klatek schodowych

6. Minimalną wysokość wydatków na prace remontowo – modernizacyjne w latach 2020 – 2025 w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3

Rok	***2020***	***2021***	***2022***	***2023***	***2024***	***2025***
Minimalna wysokość wydatków	20 000,00	21 000,00	22 000,00	23 000,00	24 000,00	25 000,00

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2025

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Kiełczygłów.

2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kiełczygłów jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz pozyskiwanie środków ze sprzedaży do budżetu gminy.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale przeznaczone na najem socjalny.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Kiełczygłów powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów ustalane są przez Wójta Gminy Kiełczygłów.

3. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów nie może być niższa niż 1%, ani nie może przekroczyć 3% wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego, ustalanego przez Wojewodę Łódzkiego.

4. Wójt Gminy Kiełczygłów może podwyższać stawkę bazową, o której mowa w ust. 3 nie częściej niż co 6 miesięcy.

5. Przy ustalaniu czynszu uwzględnia się następujące czynniki obniżające wartość czynszu:

1) brak instalacji wodociągowej – obniżka stawki bazowej czynszu o 5%,

2) brak instalacji kanalizacyjnej – obniżka stawki bazowej czynszu o 5%,

3) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka stawki bazowej czynszu o 5%,

4) brak łazienki w lokalu – obniżka stawki bazowej czynszu o 5%,

5) brak wc w lokalu – obniżka stawki bazowej czynszu o 5%.

6. Podwyższa się stawkę bazową czynszu o 10% dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach po całkowitej termomodernizacji (dociepleniu całego budynku).

7. Czynniki wpływające na obniżenie i podwyższenie wartości czynszu o których mowa w ust. 5 i 6 sumuje się.

8. Dla najmu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym

9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę i ścieki, itp. na podstawie zawartych umów lub złożonych deklaracji.

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 latach 2020 - 2025

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiełczygłów zarządza Wójt Gminy Kiełczygłów.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów obejmują w szczególności:

1) zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych najemców,

2) utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i lokali, planowanie i realizacja prac remontowych i modernizacyjnych;

3) zawieranie, rozwiązywanie i zmiana umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z tymi umowami,

4) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej budynków i lokali,

5) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali.

3. Nie przewiduje się zmian z zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiełczygłów w latach 2020 – 2025.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2025

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kiełczygłów są:

1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,

2) środki z budżetu Gminy Kiełczygłów,

3) zewnętrzne środki finansowania, w tym w szczególności pożyczki i dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11. 1. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy Kiełczygłów podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego będą wpływy z czynszów. Zatem podstawowym założeniem w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być takie kształtowanie stawek czynszu aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji oraz remontów, czyli utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Przewidywane koszty na bieżącą eksploatację, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz koszty inwestycyjne przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

Rok	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*
Koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	17 000,00	19 000,00	21 000,00	23 000,00	25 000,00
Koszty i remontu i modernizacji lokali i budynków	20 000,00	21 000,00	22 000,00	23 000,00	24 000,00	25 000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3. Gmina nie posiada nieruchomości, w których byłaby jednym z współwłaścicieli.

Rozdział 9.
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.

§ 12. 1. W okresie 2020 – 2025 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali. Prace remontowe nie będą wymagały wykwaterowywania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. Planowana sprzedaż lokali może stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu pod warunkiem zaoferowania wynajęcia lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

3. Gmina Kiełczygłów w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinna podejmować następujące działania:

1) powiększać zasób lokali socjalnych poprzez włączanie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie;
2) urealnić opłaty za lokale mieszkalne;
3) egzekwować skutecznie należności czynszowe;
4) wypowiadać umowy najmu w przypadku nieuregulowania zobowiązań wobec Gminy;
5) dokonywać zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
6) dążyć do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów.