

UCHWAŁA NR XXX/ /2021

RADY GMINY ŻARNÓW

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Żarnów na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2021 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żarnów.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARNÓW
NA LATA 2021 – 2026**

Rozdział 1

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

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Żarnów zwanego dalej „zasobem” wchodzi pięć lokali mieszkalnych położonych:
 - a) Paszkowice 61 o pow. użytkowej 56 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę;
 - b) Skórkowice, ul. Przedborska 23 o pow. ogólnej 117,5 m² (i powierzchni użytkowej ok. 88 m²). Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę;
 - c) Skórkowice, ul. Przedborska 23 o pow. ogólnej 119 m² (i powierzchni użytkowej ok. 87 m²). Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę;
 - d) Topolice 31 o pow. użytkowej 50 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę;
 - e) Malenie 11 o pow. użytkowej 75 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę.
2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 50 m² położony we wsi Topolice.
3. W latach 2021-2026 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienki.
5. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 2

Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji

§ 2.

1. W okresie objętym programem prowadzone będą bieżące naprawy, remonty termomodernizacja i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.
2. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu dla życia i zdrowia mieszkańców, bezpieczeństwu w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.
3. W okresie objętym programem plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniać będzie wysokość środków finansowych gminy, jakie można przeznaczyć na ten cel oraz stopień pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu. Decyzje w sprawie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych podejmuje Wójt Gminy Żarnów na podstawie z okresowych przeglądów tych budynków. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 3.

1. W okresie objętym programem Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.
2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Żarnów mogą być sprzedawane na wniosek najemcy o zakup lokalu za zgodą Rady Gminy Żarnów oraz w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne.
3. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.
4. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:
 - a) ze względu na położenie budynku:
 - za położenie budynku w miejscowości będącej siedzibą Gminy o 5%,

b) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- wyposażenie w ciepłą wodę – o 10%.

c) ze względu na stan techniczny budynku – za stan dobry budynku (budynek po remoncie lub budynek niewymagający remontu, dobry stan elementów konstrukcyjnych, tynków, posadzek, pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna dobra, budynek docieplony) – o 10%,

5. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu:

a) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- w suterenie lub na poddaszu użytkowym o 5%,

b) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- lokal bez instalacji wodociągowej – obniżenie o 5%,

- lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5%,

- lokal bez łazienki – obniżenie o 5%,

- lokal bez WC – obniżenie o 5%,

- lokal bez centralnego ogrzewania – obniżenie o 5%,

c) ze względu na stan techniczny budynku:

- zły stan budynku (budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego) o 10%,

6. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę podstawową podlegającą sumowaniu.

Rozdział 5

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

§ 5

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Żarnów zarządza Wójt Gminy Żarnów.
2. Bieżący nadzór i utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych w nim znajdujących się, sprawuje Wójt Gminy Żarnów.
3. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętej Programem będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki własne Gminy oraz z inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 7

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

§ 7

Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rodzaje kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	200,00	250,00	300,00	350,00	400,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00

Rozdział 8 Inne działania

§ 8

1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności oraz utrzymanie składników istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie.
2. Budynki o innym przeznaczeniu, stanowiące własność Gminy, będą w miarę potrzeb i możliwości adaptowane na lokale mieszkalne w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2021-2026

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji ustaleń 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; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 11), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na co najmniej 5 letni okres. Gmina, stosownie do art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2021-2026”, stanowi akt prawa miejscowego.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.