

**UCHWAŁA NR XVIII/109/19
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

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

Na podstawie art.18 ust.1 i ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696,1815) 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 (Dz. U. z 2018 r. poz.1234, 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowosolna na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Wójta Gminy Nowosolna do ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Nowosolna.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nowosolna

Małgorzata Kamińska-Bruszevska

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowosolna został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 20201 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r.. poz. 50).

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowosolna na lata 2020-2025. Program swoim zakresem obejmuje:

- a) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- b) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- e) 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;
- f) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) Wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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;
- h) Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Stan na 21 listopada 2019 roku mieszkaniowy zasób gminy to 5 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 226,77 m²:

- 1) Wiączyń Dolny 44 – lokal mieszkalny o powierzchni 41,83 m²;
- 2) Byszewy 40 – lokal mieszkalny o powierzchni 48,20 m²;
- 3) Byszewy 44 – lokal mieszkalny o powierzchni 50,30 m²;
- 4) Lipiny 14- lokal mieszkalny o powierzchni 35 m²;
- 5) Lipiny 14 – lokal mieszkalny o powierzchni 51,44 m².

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy: Gmina Nowosolna planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) lokal mieszkalny wskazany w § 2 ust.1pkt 1 jest zakwalifikowany do rozbiórki;
- 2) lokale wskazane w § 2 ust. 1 pkt 2-7 są w należyтым stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 3. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) Tworzenie godnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;
- b) Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

§ 4. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu Gminy Nowosolna wynika z przeprowadzonego przeglądu stanu technicznego budynków.

2. Gmina nie planuje kapitalnych remontów w latach 2020-2025, jedynie niezbędne bieżące naprawy wynikające z użytkowania lokali i budynków należących do zasobu Gminy Nowosolna.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. Gmina Nowosolna nie planuje w latach 2020-2025 sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiący zasób mieszkaniowy gminy ustala Wójt gminy w drodze zarządzenia.

2. Ustala się czynsz za lokale mieszkalne.

3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, itp.,

5. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu za 1 m², ponieważ pozostawienie jej na stałym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu:

- 1) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny lub mieszkanie, w którym ze względów na zły stan techniczny podstemplowano stropy -20%;
- 2) mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanego do remontu w danym roku kalendarzowym)-20%.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Nowosolna.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) Środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8.

Planowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów (w zł)	Koszty modernizacji (w zł)
2020	3 000	10 000	-
2021	3 000	10 000	-
2022	3 000	10 000	-

2023	3 000	10 000	-
2024	3 000	10 000	-
2025	3 000	10 000	-

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. Pozyskania lokali socjalnych w ramach możliwości budżetowej celem sukcesywnego poprawienia zasobu mieszkaniowego.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości