

UCHWAŁA NR XXII/183/2021
ŚWINICE WARCKIE

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2021- 2025

Na podstawie Na podstawie 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 i 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Świnice Warckie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2021 - 2025”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr IV/23/2019 Rady Gminy Świnice Warckie z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2019 – 2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świnice Warckie.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

Jeżak H.
Halina Jeżak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ŚWINICE WARCKIE NA LATA 2021-2025**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w
poszczególnych latach**

§1.1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świnice Warckie obecnie wchodzi 12 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy zlokalizowanych zgodnie z poniższą tabelą:

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m1	58,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
2.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m2	48,60 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
3.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m3	60,10 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
4.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m4	49,50 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
5.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 1	56,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z wc	dobry
6.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 2	56,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z wc	dobry
7.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m3	25,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
8.	Grodzisko 15	126,72 m ²	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	średni
9.	Świnice Warckie ul. Szkolna 1 A	29,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z WC	dobry
10.	Władysławów 17	56,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	średni
11.	Władysławów 19	14,00 m ²	instalacja elektryczna	zły
12.	Głogowiec 46	44,00 m ²	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	dobry

3. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez nabycie budynków z lokalami od innych podmiotów lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy Świnice Warckie.

4. W latach 2021- 2025 działania Gminy koncentrować się będą na utrzymywaniu składników zasobu w należytym stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków

§2.1 Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy:

1) Świnice Warckie, ul. Kościuszki 30:

- bieżące naprawy - 2021 -2025;

- bieżąca konserwacja dachu - 2025;

2) Świnice Warckie, ul. Szkolna 10

- remont schodów zewnętrznych –2022;

- wymiana pokrycia dachu i orynnowania – 2021- 2022

3) Świnice Warckie, ul. Szkolna 1 A

- bieżąca konserwacja dachu – 2021-2023;

4) Władysławów 17

- bieżące naprawy – 2021-2025;

5) Grodzisko 15

- naprawa i bieżąca konserwacja dachu, wymiana drzwi wejściowych - 2023-2024

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym oraz od stwierdzonego stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§3. W latach 2021 -2025 Gmina Świnice Warckie planuje sprzedaż jednego budynku mieszkalnego, znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną, a także umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami.

2. Czynsz za lokal obejmuje koszty administrowania, konserwacji, remontów, technicznego utrzymania budynku, oraz inne, o ile wynikają z umowy.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. nieczystości stałych i płynnych oraz energii w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§5.1. Wójt Gminy Świnice Warckie w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

1) położenie lokalu w budynku w siedzibie gminy - 10 %;

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) wyposażenie w instalację wodociągową - 30%;

b) wyposażenie w łazienkę - 30 %;

c) wyposażenie w c. o. - 30 %

3. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni: balkonów, alków, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów oraz komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

1) mieszkanie w złym stanie technicznym - 20 %;

2) mieszkanie bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych - 20 %

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

§6. 1. Podwyżka czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu do 50 % stawki czynszu dotychczasowego.

§7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy lub w kasie Urzędu Gminy Świnice Warckie.

§8. Gmina może udzielić obniżki czynszu o 20% dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 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

§9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) bieżące administrowanie nieruchomością;

4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;

3. Gmina Świnice Warckie nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§10. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021- 2025 będą dochody z:

1) czynszów za lokale mieszkalne;

2) czynszów za lokale użytkowe;

3) dochód ze sprzedaży lokalu;

4) środki z budżetu Gminy;

5) pozyskane środki zewnętrzne

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, a także koszty inwestycyjne

§11. 1. W latach objętych programem przewiduje się drobne naprawy i remonty w miarę potrzeb tzw. bieżących, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

2. Plan w zakresie bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji oraz działań inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2021	3 000,00	40 000,00	0	0
2022	3 000,00	15 000,00	0	0
2023	3 000,00	10 000,00	0	0
2024	3 000,00	5 000,00	0	0
2025	3 000,00	5 000,00	0	0

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§12. 1. Gmina Świnice Warckie nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

§13. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§14. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;

2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe.

§15. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Świnice Warckie przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2021-2025".