

**UCHWAŁA NR XVI/129/19
RADY GMINY KODRĄB**

z dnia 30 grudnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kodrąb na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182, poz. 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb na lata 2020 - 2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kodrąb

mgr inż. Grzegorz Wierzbicki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
KODRĄB NA LATA 2020 – 2024**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Kodrąb.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb zwanego dalej „zasobem” wchodzi 14 lokali usytuowanych w 7 budynkach zgodnie z poniższą tabelą nr 1:

Lp.	Lokalizacja budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² (ogółem)	Wyposażenie w urządzenia techniczne	Stan techniczny budynku w latach:				
					2020	2021	2022	2023	2024
1.	Kodrąb ul. Niepodległości 25	6	244,90	Instalacja elektryczna, c.o., wod.- kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kodrąb ul. Leśna 2	1	80,00	Instalacja elektryczna, c.o., wod.- kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Dmenin 125	2	127,40	Instalacja elektryczna, c.o., wod - kan., łazienka z WC,	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Dmenin 139	2	105,60	Instalacja elektryczna, c.o., wod - kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Lipowczyce 35	1	56,00	Instalacja elektryczna, wod - kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Teodorów Mały 9	1	44,90	Instalacja elektryczna, wodna	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Zalesie 13	1	51,20	Instalacja elektryczna, wodna	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Razem	14	710,00	x	x	x	x	x	x

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 25,20 m² zlokalizowany w Kodrębie przy ul. Niepodległości 25.

3. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należywym stanie technicznym.

§ 3. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Kodrąb w latach 2020 – 2024 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2020 – 2024 przedstawia poniższa tabela nr 2:

Lp.	Zasoby mieszkaniowe	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Kodrąb ul. Niepodległości 25	bieżące remonty	termomodernizacja ścian i stropodachu z wymianą instalacji c.o. i wentylacji	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
2.	Kodrąb ul. Leśna 2	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
3.	Dmenin 125	remont kominów i częściowa wymiana instalacji elektrycznej	uzupełnienie pokrycia dachu warstwą papy z częściową wymianą obróbek blacharskich	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty
4.	Dmenin 139	bieżące remonty	częściowa wymiana instalacji wodno-kanaliz.	uzupełnienie pokrycia dachu warstwą papy	bieżące remonty	bieżące remonty
5.	Lipowczyce 35	bieżące remonty	uzupełnienie pokrycia dachu warstwą papy	bieżące remonty	bieżące remonty	Termomodernizacja z wymianą obróbek blacharskich
6.	Teodorów Mały 9	bieżące remonty	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
7.	Zalesie 13	remont kominów	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. Możliwości finansowania remontów i modernizacji wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze środków budżetu gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Kodrąb:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 8. 1. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki podstawowej czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające ją.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309).

3. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 9. 1. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek położony jest w centrum - o 2%;
 - 2) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 2%;
 - 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze – o 2%,
 - b) na I piętrze – o 1%;
 - 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
 - b) w instalację c. o. - o 7%,
 - c) w łazienkę - o 7%,
 - d) w wc – o 4%.
2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 2%;
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 3%;
- 3) jeżeli lokal mieszkalny usytuowany jest na II piętrze lub wyżej - o 2%;
- 4) jeżeli lokal nie posiada żadnych urządzeń sanitarnych - o 28%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 11. 1. Za centrum przyjmuje się całą miejscowość Kodrąb stanowiącą siedzibę Gminy, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub obniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o których mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

V. 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

§ 13. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych prowadzona jest na stanowiskach ds. inwestycji oraz ds. księgowości podatkowej.

2. W latach 2020-2024 nie przewiduje się wprowadzania zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacje budynków gminnych.

2. Prognozę planowanych wpływów w latach 2020 – 2024 przedstawia poniższa tabela nr 3:

L.p.	Źródła finansowania	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne	13 065,00	13 456,95	13 860,66	14 276,48	14 704,77
2.	Wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe	19 964,50	20 563,44	21180,34	21 815,75	22 470,22
3.	Wpływy z budżetu gminy	-	-	-	-	-
4.	Wpływy z ogrzewania	28 286,30	29 134,89	30 008,94	30 909,20	31 836,48
5.	Razem:	61 315,80	63 155,28	65 049,94	67 001,43	69 011,47

VII. Wysokość kosztów w 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

§ 15. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb przedstawia poniższa tabela nr 4:

L.p.	Rodzaj kosztów/wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Wyszczególnienie kosztów w kolejnych latach w złotych:				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	48 560,00	50 016,80	51 517,30	53 062,82	54 654,71
2.	Koszty remontów lokali i budynków	12 523,98	12 899,70	13 286,69	13 685,29	14 095,85
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
6.	Razem:	61 083,98	62 916,50	64 803,99	66748,11	68 750,56

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

§ 16. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. Realizacja planowanych prac remontowych na lata objęte programem nie spowoduje konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb.