

**UCHWAŁA NR XLIV/210/2018
RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 25 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Masłowice na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2322), 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 2016 r., poz.1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Masłowice na lata 2018 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Ziółkowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MASŁOWICE NA LATA 2018 - 2022

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

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

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Masłowice zwanego dalej "zasobem" wchodzi 20 lokali mieszkalnych znajdujących się w:

1) w Przerębie:

- a) w byłej lecznicy jeden lokal o pow. 86,60 m², "wyposażenie lokali: c.o, c.w., instalacja wodno - kanalizacyjna, łazienka"
- b) w budynku wodomistrzówki 2 lokale o pow. 52,80 m² każdy wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną, łazienkę,
- c) w budynku hydrofornii - jeden lokal o pow. 59 m² wyposażony w c.o, c.w i łazienkę,
- d) w budynku po byłym przedszkolu 2 lokale:
 - jeden o pow. 26 m² i jeden o pow. 60 m² wyposażone w bieżącą wodę,
- e) jeden lokal o pow. 52 m² wyposażony w bieżącą wodę.

2) w Granicach jeden lokal opow. 52,80 m² wyposażony w bieżącą wodę;

3) w Kraszewicach dwa lokale każdy po 52,40 m² wyposażone w c.o, c.w łazienkę;

4) w Masłowicach 7 lokali:

- a) dwa lokale po 59 m² każdy,
- b) dwa lokale po 62m² każdy,
- c) dwa lokale po 43,20 m² każdy
- d) jeden lokal o pow.58 m²
 - wyposażone w c.o, c.w, instalację wodno - kanalizacyjną i łazienki,

5) jeden lokal w Ochotniku o pow. 32 m² wyposażony w bieżącą wodę.

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 32 m² położony w Ochotniku.

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

4. W latach 2018 - 2022 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 mieszkalnego 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 Masłowice może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Masłowice w latach 2018 - 2022 prowadzić 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 Gminy Masłowice wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego 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 na lata 2018 - 2022:

Rok	Wyszczególnienie
2018	remont pokrycia dachowego w budynku w Przerębie (po byłym przedszkolu)
2019	malowanie klatek schodowych w budynku w Przerębie (wodomistrzówka)
2020	wymiana 6 szt. okien w budynku w Przerębie (wodomistrzówka)
2021	wymiana 3 szt okien w budynku w Przerębie (po byłym przedszkolu)
2022	malowanie klatek schodowych w budynku w Kraszewicach

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

4. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. 1. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy.

3. Zakłada się, że w okresie najbliższych kolejnych 5 lat może nastąpić sprzedaż kolejnych kilku lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

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

- 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.).

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 podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;
- 2) o ile budynek położony jest w centrum - o 5%;

3) z uwagi na położenie lokalu:

- a) na parterze - o 2%,
- b) na I piętrze - o 2%.

4) z uwagi na wyposażenie lokalu:

- a) w instalację wodno - kanalizacyjną - o 2%,
- b) w instalację c.o. - o 2%,
- c) w łazienkę - o 2%,
- d) w wc - o 2%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 5%;
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;
- 3) jeżeli lokal mieszkalny ma okna wyłącznie od strony północnej - o 3%;
- 4) jeżeli lokal nie posiada żadnych urządzeń sanitarnych - o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową nie ulegają sumowaniu, jednakże czynsz ustala się z uwzględnieniem najwyższego czynnika obniżenia.

§ 11. 1. Za centrum, przyjmuje się całą miejscowość Masłowice oraz miejscowość Przerąb, 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 zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o którym 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. 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 stanowisku d/s gospodarki nieruchomościami.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. W latach 2018-2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu.

VII. Wysokość wydatków w latach 2018 - 2022 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. Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2018-2022, z podziałem:

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Koszt modernizacji lokali i budynków, w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w zł
2018	80 000,00	1 000,00	-	-	-
2019	80 000,00	1 000,00	-	-	-
2020	80 000,00	1 000,00	-	-	-
2021	80 000,00	1 000,00	-	-	-
2022	80 000,00	1 000,00	-	-	-

§ 16. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy);
- 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne- koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2018 - 2022 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte działania dążące do sprzedaży lokali znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy Masłowice.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Ziółkowski