

**UCHWAŁA NR XVI/90/2020
RADY GMINY BRĄSZEWICE**

z dnia 26 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Brąszewice na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, poz. 1571) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1182, poz. 1309) uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2020 – 2024” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy w Brąszewicach XI/47/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015 r., poz. 2887).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brąszewice.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Adam Sowizdrzał

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2020-2024**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Brąszewice wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. 1. Program, o którym mowa w § 1 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 11 lokali mieszkalnych o pow. 718,50 m² ogółem, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice					
Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny
1	Brąszewice ul. Sieradzka 61	1	124 ,00	Inst. wod-kan,	średni
2	Brąszewice ul. Sieradzka 100	3	55,00	Inst. wod-kan,	średni
3	Brąszewice ul. Sieradzka 100		60,00	Inst. wod-kan,	średni
4	Brąszewice		45,00	Inst. wod-kan,	średni

	ul. Sieradzka 100				
5	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1	2	75,50	Inst. wod-kan	średni
6	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1		92,00	Inst. wod-kan	średni
7	Żuraw 18	3	41,00	Inst. wod-kan, CO	dobry
8	Żuraw 18		63,00	Inst. wod-kan, CO	dobry
9	Żuraw 18		56,00	Inst. wod-kan, CO	dobry
10	Chajew 44A	2	43,00	Inst. wod-kan,	dobry
11	Chajew 44A		64,00	Inst. wod-kan,	dobry

3. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

4. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Z uwagi na wiek oraz stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz bieżące prace konserwacyjne.

2. W latach 2020 – 2024 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice przedstawia się następująco:

Tabela 2. Zakres prac na lata 2020-2024		
Adres	Zakres prac	Lata
Budynek ul. Sieradzka 61	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	
Budynek ul. Sieradzka 100	- modernizacja instalacji elektrycznej części wspólnych - wykonanie zabezpieczenia studzienek doświetlających pomieszczenia piwnicy oraz modernizacja jej wentylacji - prace konserwacyjne	2020 2020-2021
Budynek ul. Ks. Nierychlewskiego 1	- montaż bezodpływowego zbiornika na nieczystości - prace konserwacyjne	2021-2022
Budynek Chajew 44	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	
Budynek „Poczta”	- prace konserwacyjne	2021
Budynek Godynice	- montaż opaski betonowej wokół budynku w celu odwodnienia - prace konserwacyjne	2023-2024
Budynek Żuraw 18	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	

4. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy mogą być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta i ustaleniu zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów.

5. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa Rada Gminy Brąszewice.

2. Gmina Brąszewice nie planuje w najbliższym czasie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Przez stawkę bazową czynszu rozumie się stawkę stosowaną dla lokalu wyposażonego w standardowe urządzenia techniczne t. j.: centralne ogrzewanie, łazienkę, WC i urządzenia wodno-kanalizacyjne.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50 % stawki bazowej.

6. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej i ciepłej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 8. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w §7 ust. 4 programu:

- 1) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 2) lokal nie posiada łazienki - obniżka o 5%;
- 3) lokal nie posiada WC - obniżka o 5%.

Rozdział 6.

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. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt.

§ 10. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych w właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych do zasobu na cele mieszkaniowe;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę możliwości środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne

§ 12. Przewidywaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2020-2024 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową					
Wyszczególnienie	Rok				
	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżące, remonty lokali (w złotych)	1 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Remonty bieżące budynków (w złotych)	9 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Wydatki inwestycyjne (w złotych)	-	-	-	-	-
RAZEM (w złotych)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. W latach 2020-2024 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nie przystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie gminy.

§ 14. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu lub możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

§ 15. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Brąszewice propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2020 - 2024.

Przewodniczący Rady
Gminy

Adam Sowizdrzał