

**UCHWAŁA NR XXII/143/2021
RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE**

z dnia 24 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy w Nowym Kawęczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Kawęczyn.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/159/2017 Rady Gminy w Nowym Kawęczynie z dnia 9 listopada 2017r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2017-2022” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 4980).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Nowakowski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWY KAWĘCZYN NA LATA 2021-2026**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 25 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 7 budynkach stanowiących własność Gminy Nowy Kawęczyn.

2. Zestawienie lokali:

Lp.	Położenie lokalu	Liczba		Pow. uż. m ²	Wyposażenie	Aktualny stan techniczny	Prognozowany stan techniczny				
		Mieszk.	izb				2022	2023	2024	2025	2026
1.	Nowy Dwór Parcela 60 A	8	28	416,80	Łazienka, WC, sieć wodociągowa, energetyczna, c. o.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2.	Nowy Dwór Parcela 60	2	6	96,00		Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3.	Trzecianna 14	2	8	105,00	jw.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4.	Nowy Kawęczyn 1	5	15	190,28	jw.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Kaczorów 26	1	6	179,00	jw.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Budy Trzecińskie 22	3	5	74,70	bez powyższych wyp.	Średni	Średni	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
7.	Dukaczew 34	4	8	164,20	jw.	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły	Zły
O G Ó Ł E M		25	76	1 225,98							

Przy określeniu stanu technicznego budynków przyjęto następujące założenia: zły –wymagający kapitalnego remontu, średni- wymagający wymiany części urządzeń i remontu nie wymagającego znacznych nakładów finansowych na utrzymanie lokalu w stanie technicznym nie pogorszonym, dobry- nie wymagający remontów.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Nowy Kawęczyn w poszczególnych latach:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość mieszkań	25	25	25	25	25
Powierzchnia (m ²)	1 225,98	1 225,98	1 225,98	1 225,98	1 225,98

§ 2. W latach 2021-2026 Gmina Nowy Kawęczyn nie przewiduje powiększenia zasobu mieszkaniowego przez budowę nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach wynajętych przez najemców.

3. Kolejność przeprowadzanych remontów i modernizacji ustala się uwzględniając:

- 1) konieczność usuwania awarii i wykonywanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia;
- 2) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym;
- 3) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji.

4. Remonty i modernizacje stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Kawęczyn będą wykonywane sukcesywnie w ramach posiadanych i przeznaczonych na ten cel środków.

Plan remontów i modernizacji:

Rok	Budynek i jego położenie	Prace remontowe/modernizacyjne
2021	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Budy Trzińskie 22, Dukaczew 34	Bieżące naprawy
2022	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Dukaczew 34	Bieżące naprawy
	Budy Trzińskie 22	Wymiana dachu
2023	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Budy Trzińskie 22, Dukaczew 34	Bieżące naprawy
2024	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Budy Trzińskie 22, Dukaczew 34	Bieżące naprawy
2025	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Budy Trzińskie 22, Dukaczew 34	Bieżące naprawy
2026	Nowy Dwór – Parcela, Nowy Dwór Parcela 60A, Trzianna 14, Nowy Kawęczyn 1, Kaczorów 26, Budy Trzińskie 22, Dukaczew 34	Bieżące naprawy

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2021-2026 ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustala Wójt Gminy Nowy Kawęczyn w drodze zarządzenia.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publicznoprawne.

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

§ 6. 1. Stawkę czynszu można podwyższać nie częściej niż 1 raz w roku. Stawka czynszu najmu będzie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

2. Ustala się wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu, w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki bazowej:

- 1) brak centralnego ogrzewania – 5%;
- 2) brak WC lub łazienki (WC poza budynkiem) – 10%;
- 3) lokal niepodłączony do urządzeń wodociągowych - 5%;
- 4) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki – 15%.

3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu, w przypadku, gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez Gminę;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

5. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu czynszu przez okres uzgodniony między Gminą a najemcą.

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

§ 7. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Kawęczyn gospodaruje, zarządza i administruje Wójt Gminy Nowy Kawęczyn.

2. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania ich w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

3. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Kawęczyn.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. W latach 2021-2026 bieżące utrzymanie obiektów będzie finansowane z wpływów z czynszu za lokale mieszkalne i dochodów budżetu gminy. Remonty oraz wszelkie prace inwestycyjne finansowane będą z dochodów gminy z tytułu czynszu. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;
- 2) kredyty na remonty budynków;

3) inne dotacje pozabudżetowe.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych 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 koszty inwestycyjne

§ 9. Wysokość planowanych kosztów w latach 2021-2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Kawęczyn, a także koszty inwestycyjne przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	80 000	85 000	90 000	95 000	100 000	105 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
	RAZEM:	160 000	165 000	170 000	175 000	180 000	185 000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zapewniające dostosowanie przy kwalifikowaniu osób do najmu lokali, powierzchni i standardu lokali do sytuacji dochodowej i stanu rodzinnego tych osób. Nie przewiduje się w latach 2021-2026 zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali ani ich sprzedaży w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.