

**UCHWAŁA NR XIX/145/21
RADY GMINY CIELĄDZ**

z dnia 20 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Cielądz na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XIV.89.16 Rady Gminy Cielądz z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cielądz na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 815) oraz Uchwała Nr XXXIII/204/17 Rady Gminy Cielądz z dnia 20 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cielądz na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 112).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cielądz.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

Małgorzata Rosa

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

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Cielądz wchodzi:

- 1) dwa lokale socjalne w Świetlicy Środowiskowej w Kuczyźnie;
- 2) jeden lokal mieszkalny w budynku Ośrodka Zdrowia w Sierzchowach Kolonia;
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczy.

2. Wykaz budynków i znajdujących się w nich lokali socjalnych i mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Kucyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 1	23,76 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC	Średni
2.	Kucyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 2	24,30 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC	Średni
3.	Sierzchowy Kolonia 61 – Ośrodek Zdrowia, lokal mieszkalny nr 2	44,41 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	Dobry
4.	Sanogoszcz 36- budynek byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczy , lokal mieszkalny nr 1	70,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC	Średni

3. Lokale socjalne zlokalizowane w Świetlicy Środowiskowej w Kuczyźnie zostały wyposażone w łazienki: lokal nr 1 - bezpośrednio w lokalu, natomiast lokal nr 2- w korytarzu. Oba lokale nie posiadają zewnętrznego źródła zaopatrującego w energię ciepłą. Dla lokali tych istnieje potrzeba wykonania termomodernizacji z wymianą części okien oraz odrębnej instalacji kanalizacyjnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków

§ 2. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali będących w zasobie gminy Cielądz wynika z przeprowadzanych przeglądów stanu technicznego budynków, określających bieżące remonty (malowanie, odświeżenie), wymiana stolarki okiennej, naprawa pokryć dachów, modernizacja ścian zewnętrznych oraz uzupełnienie drobnych ubytków elewacji budynków.

§ 3. Zgodnie z terminami wynikającymi z ksiąg przeglądów obiektów, należy przeprowadzić pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, na podstawie których zostaną określone warunki dopuszczenia ich do dalszej eksploatacji.

§ 4. 1. Obiekty z mieszkaniowego zasobu Gminy poddawane będą remontom i modernizacjom celem poprawy ich stanu technicznego i zapewnienia tym zasobom trwałej wartości użytkowej.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;

- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Podstawę do planów remontów modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

§ 5. Gmina nie planuje istotnych remontów w latach 2021-2025, za wyjątkiem niezbędnych prac określonych w § 1 ust. 3 oraz obejmujących wykonanie odrębnego opomiarowania zużycia wody i energii dla lokalu mieszkalnego w Ośrodku Zdrowia w Sierzchowach oraz przebudowie instalacji elektrycznej celem faktycznego opomiarowania lokali i przebudowie instalacji wodociągowej wraz z opomiarowaniem.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cielądz odbywać się może tylko i wyłącznie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Cielądz.

2. Zasady sprzedaży i stosowanie preferencji dla kupujących określa Rada Gminy w drodze odrębnej uchwały.

3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2021-2025.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy.

§ 8. 1. Czynsz za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontów oraz technicznego utrzymania budynku, koszty utrzymania zieleni oraz terenu i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz inne o ile wynikają z umowy.

2. 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.

§ 9. 1. Wójt Gminy Cielądz ustala odrębne dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) lokale o dobrym stanie technicznym – podwyższenie stawki czynszu o 5 %;
- 2) lokale wyposażone w instalację C.O. – podwyższenie stawki czynszu o 5 %.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokale położone przy budynkach użyteczności publicznej – obniżenie stawki czynszu o 5 %;
- 2) lokale położone powyżej pierwszego piętra - obniżenie stawki czynszu o 5 %.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową podlegają sumowaniu.

§ 10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych.

§ 11. 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 dokonać, za zgodą wydierżawiającego, w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego funkcjonalność i następnie zaliczyć wydatkowaną kwotę na poczet kolejnych należności czynszowych.

§ 12. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 13. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 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

§ 14. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami, 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;
- 5) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Budynkami będącymi własnością Gminy zarządza Wójt Gminy Cielądz.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy;
- 4) pozyskane środki zewnętrzne.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 16. 1. Gmina Cielądz przewiduje realizację zadań inwestycyjnych w lokalach socjalnych określonych w § 1 ust. 3 i § 5.

2. Innych remontów lokali mieszkalnych w okresie objętym programem nie przewiduje się.
3. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.
4. Wydatkowanie środków w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lata	Eksplatacja bieżąca (tys. zł)	Wydatki na drobne remonty (tys. zł)	Wydatki inwestycyjne
------	----------------------------------	--	----------------------

2021		8,5	-
2022	5	10	-
2023	5	20	-
2024	5	20	-
2025	5	20	-

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy Cielądz.

§ 18. 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.

§ 19. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).

§ 20. 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

§ 21. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Cielądz przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2021–2025”.