

**UCHWAŁA NR XXXII/223/22
RADY GMINY CIELĄDZ**

z dnia 20 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Cielądz na lata 2022-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583) 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 2022 r. poz. 172) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXI/159/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cielądz na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 1721).

§ 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 2022-2026**

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;
- 4) jeden lokal mieszkalny w Komorowie.

2. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. Strukturę lokali socjalnych i mieszkalnych będących w zasobach mieszkaniowych gminy Cielądz przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość, nr domu, nr lokalu</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Wyposażenie</i>
1.	Kuczyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 1	23,76 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC
2.	Kuczyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 2	40,56 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC
3.	Sierzchowy Kolonia 61 – Ośrodek Zdrowia, lokal mieszkalny nr 2	45,50 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC
4.	Sanogoszcz 36- budynek byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczy, lokal mieszkalny	70,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC
5.	Komorów 109 - budynek byłej Szkoły Podstawowej w Komorowie lokal mieszkalny	45,40 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Łazienka, WC

4. Stan techniczny lokali socjalnych i mieszkalnych przedstawia tabela nr 2.

TABELA nr 2

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość, nr domu, nr lokalu</i>	<i>Opis techniczny i wyposażenie w media</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	Kuczyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 1	W zakresie konstrukcji budynek nie wymaga napraw. Budynek nadaje się do dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych. Lokal wyposażony w łazienkę z WC bezpośrednio w lokalu dostępem do sieci wodociągowej. CO - piec węglowy.	Średni
2.	Kuczyzna – Świetlica	W zakresie konstrukcji budynek nie wymaga napraw.	Średni

	Środowiskowa, lokal socjalny nr 2	Budynek nadaje się do dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych. Lokal wyposażony w łazienkę w korytarzu z WC i dostępem do sieci wodociągowej. CO - piec węglowy.	
3.	Sierzchowy Kolonia 61 – Ośrodek Zdrowia, lokal mieszkalny nr 2	W zakresie konstrukcji budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, nie wymaga napraw. Budynek nadaje się do dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych. Lokal wyposażony w łazienkę z WC i dostępem do sieci wodociągowej. Instalacja kanalizacyjna z przydomową oczyszczalnią. CO – piec pellet.	Dobry
4.	Sanogoszcz 36- budynek byłej Szkoły Podstawowej w Sanogoszczu, lokal mieszkalny	W zakresie konstrukcji budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, nie wymaga napraw. Budynek nadaje się do dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych. Lokal wyposażony w łazienkę z WC i dostępem do sieci wodociągowej. Instalacja kanalizacyjna ze zbiornikiem bezodpływowym. CO - piec węglowy.	Średni
5.	Komorów 109 - budynek byłej Szkoły Podstawowej w Komorowie lokal mieszkalny	W zakresie konstrukcji budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, nie wymaga napraw. Budynek nadaje się do dalszego użytkowania. Instalacja elektryczna – bez uwag. Sprawność techniczna przewodów kominowych. Lokal wyposażony w łazienkę z WC i dostępem do sieci wodociągowej. Instalacja kanalizacyjna ze zbiornikiem bezodpływowym. CO - piec węglowy.	Średni

5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

TABELA nr 3.

Lokalizacja	2022	2023	2024	2025	2026
Kuczyzna – lokal socjalny nr 1	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
Kuczyzna – lokal socjalny nr 2	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
Sierzchowy	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Sanogoszcz	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni
Komorów	Średni	Średni	Średni	Średni	Średni

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 książek 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. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 4.

TABELA nr 4

Lata	Lokalizacja	Zakres prac przewidzianych do wykonania
2022	Kuczyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 1	Wykonanie termomodernizacji budynku, wymiana części okien
2023		Wykonanie termomodernizacji budynku, wymiana części okien
2024		Wykonanie odrębnej instalacji kanalizacyjnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki.
2025		Termomodernizacja dachu
2026		Wykonanie odgromienia
2022	Kuczyzna – Świetlica Środowiskowa, lokal socjalny nr 2	Wykonanie termomodernizacji budynku, wymiana części okien
2023		Wykonanie termomodernizacji budynku, wymiana części okien
2024		Wykonanie odrębnej instalacji kanalizacyjnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki.
2025		Termomodernizacja dachu
2026		Wykonanie odgromienia
2022	Sierzchowy Kolonia 61 – lokal mieszkalny nr 2	-
2023		-
2024		-
2025		-
2026		-
2022	Sanogoszcz 36, lokal mieszkalny	Uzupełnienie tynków, przebudowa instalacji elektrycznej, poprawa instalacji wodnej,
2023		Przebudowa instalacji wodociągowej wraz z opomiarowaniem.
2024		Przebudowa instalacji elektrycznej celem faktycznego opomiarowania.
2025		-
2026		-
2022	Komorów 109 lokal mieszkalny	Przebudowa instalacji elektrycznej celem faktycznego opomiarowania.
2023		Malowanie pomieszczeń

2024	I	-
2025		-
2026		-

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 i nabywania lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2022-2026. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5.

TABELA nr 5.

Stan na dzień sporządzenia planu	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
5	5	5	5	5	5

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 2022-2026

§ 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 § 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 tabela nr 6.

TABELA Nr 6

Lata	Eksploatacja bieżąca (tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji (tys. zł)
2022	-	30,00

2023	5	40,00
2024	5	20,00
2025	5	25,00
2026	5	25,00

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 zmianę 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 2022 –2026”.