

**Projekt**

z dnia 16 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SZCZERCÓW**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Szczerców na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611, Dz.U. z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy w Szczercowie ustala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczerców na lata 2021 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Szczercowie

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

RADCA PRAWNY

  
Anetta Mowak-Uss

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczerców na lata 2021 – 2026****Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Szczerców na lata 2021 – 2026.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne;
- 3) Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej, 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;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczerców na dzień 1.01.2021 r. obejmuje 20 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz 1 lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej w Lubcu.

§ 4. 1. Budynki, w których znajduje się mieszkaniowy zasób gminy są zlokalizowane w następujący sposób:

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Stan techniczny budynku
1.	Szczerców, ul. Tenusa 28	3	67,00	dobry
			67,00	
			67,00	
2.	Szczerców, ul. Łaska 8	2	40,00	zły – instalacja c.o. do modernizacji
			52,00	
3.	Szczerców, ul. Piłsudskiego 18	1	56,00	zły
4.	Lubiec (Szkoła Podstawowa)	1	64,00	dobry
5.	Chabielice Kolonia 28	6	58,00	średni
			62,00	
			25,00	
			19,00	
			30,20	
			17,00	
6.	Chabielice Kolonia 2a	1	64,00	dobry
7.	Stanisławów Pierwszy 35 (budynek)	2	41,00	dobry

	frontowy)		41,00	
8.	Stanisławów Pierwszy 35 (budynek świetlicy)	5	52,40	dobry (zły stan budynku kotłowni – do remontu)
			52,40	
			52,50	
			57,40	
			72,30	

2. W latach 2021 – 2026 nie planuje się budowy nowych budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Gmina nie wyklucza natomiast nabywania nowych mieszkań do zasobu mieszkaniowego.

3. Z końcem 2021 roku planuje się wyłączenie z użytkowania budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w miejscowości Szczerców przy ul. Piłsudskiego 18, ze względu na brak uzasadnienia ekonomicznego do remontu budynku, który na dzień dzisiejszy jest w bardzo złym stanie technicznym.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata oraz wysokość kosztów kolejnych latach

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) Wiek budynków;
- 2) Wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokali mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) Stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Planuje się modernizację instalacji c.o. w budynku przy ul. Łaska 8, remont budynku kotłowni w Stanisławowie Pierwszym 35 zasilającej pięć mieszkań komunalnych oraz remonty wynikające z przeglądów technicznych w latach 2021 – 2026.

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

4. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego, będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

§ 7. 1. W latach 2021 – 2026 przewiduje się następujący poziom wydatków związanych z wykonaniem remontów i modernizacji budynków z lokalami mieszkalnymi:

Lp.	Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Remont budynku – ul. Łaska 8	10 000	120 000	2 000	2 000	2 000	2 000
2.	Remont budynku – Stanisławów Pierwszy 35 (budynek świetlicy)	15 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
3.	Remont budynku – Stanisławów Pierwszy 35 (budynek frontowy)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
4.	Remont budynku – ul. Tenusa 28	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
5.	Remont budynku – Chabielice Kolonia 2a	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
6.	Remont budynku - Chabielice Kolonia 28	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
7.	Remont budynku - Lubiec	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
8.	Bieżące wydatki związane z utrzymaniem lokali mieszkaniowych	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. W latach 2021 – 2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Szczerców.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 10. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójt.

§ 11. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

§ 12. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

1) Czynniki obniżające:

- a) Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10%;
- b) Lokal bez wydzielonej kuchni – 5%;
- c) Lokal usytuowany na poddaszu: 10%;
- d) Lokal bez wydzielonego pomieszczenia na łazienkę – 10%;
- e) Lokal położony w budynku poza miejscowością Szczerców – 10%;
- f) Lokal bez centralnego ogrzewania – 10%;

2) Czynniki podwyższające:

- a) Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni lokalnej – 10%;
- b) Lokal, w którym dokonano w ciągu 5 lat wymiany okien – 10%;
- c) Lokal, w którym na 1 osobę zamieszkuje przypada powierzchnia większa niż 30 m<sup>2</sup>, za każdy m<sup>2</sup> przekroczonej powierzchni – podwyżka 2%;
- d) Możliwość korzystania z pomieszczenia gospodarczego typu: komórka, piwnica lub podobne – podwyżka 10% za 1 pomieszczenie.

§ 13. Obniżenie lub podwyższenie czynszu, przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu, sumuje się.

§ 14. Zmiany stawek czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 15. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny w wysokości 50% stawki bazowej czynszu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

§ 16. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021 – 2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szczerców zarządza Wójt Gminy Szczerców.

§ 18. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) Wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 11);
- 2) Wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- 3) Podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 4) Prowadzenie windykacji należności.

**Rozdział 7.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 19.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 będą:

- 1) Wpływy czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) Dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 3) Inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

**Rozdział 8.**  
**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 20. 1.** Dwa mieszkania w miejscowości Stanisławów Pierwszy 35 (przy świetlicy) przeznaczone są na mieszkania chronione w rozumieniu art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.).

2. Wymienione w ust. 1 mieszkania można przeznaczyć do wynajęcia rodzinom będącym przejściowo w trudnej sytuacji mieszkaniowej lub osobom niezbędnym kadrowo dla Gminy.

3. Wynajmu mieszkań, o których mowa w ust. 1, można dokonać w sytuacji, gdy pozostają one wolne od realizacji celu wymienionego w ust. 1.

**§ 21. 1.** W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

2. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w ust. 1., Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

3. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, polegające na zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.