

Projekt

z dnia 4 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Konopnica na lata 2020 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie 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 Konopnica na lata 2020 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIV/162/09 Rady Gminy Konopnica z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica na lata 2009 – 2013.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KONOPNICA NA LATA 2020 - 2024

Rozdział 1.

Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Konopnica 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

§ 2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica na lata 2020-2024 określa 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;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Konopnica składają się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Według stanu na dzień 1 stycznia 2020 r. Gmina posiada w zasobie mieszkaniowym w 8 budynkach 24 lokale o łącznej powierzchni 1260,59 m².

3. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia przedstawia Tabela nr 1:

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Wyposażenie:			
			Centralne ogrzewanie	Ciepła woda	Łazienka/ WC	Pow. użytkowa (m ²)
1.	Ośrodek Zdrowia w Konopnicy, ul. Parkowa 2	10	10	10	10	514,24

2.	Ośrodek Zdrowia w Szynkielowie	3	3	3	3	173,43
3.	Dom Nauczyciela w Konopnicy, ul. Spółdzielcza 4	4	4	4	4	180,30
4.	Gminne Centrum Kultury i Biblioteka Publiczna w Konopnicy, ul. Parkowa 16	2	2	2	2	134,43
5.	Bębnow 16	2	2	2	2	110,94
6.	Mała Wieś 11	1	piec	1	1	50,00
7.	Konopnica, ul. Starowiejska 22	1	piec	1	1	47,25
8.	Konopnica, ul. Szkolna 18 (lokal w budynku Szkoły Podstawowej)	1	1	1	1	50,00
	Razem	24	22	24	24	1260,59

§ 5. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wymaga przeprowadzenia bieżących prac remontowych i konserwacyjnych.

§ 6. Gmina Konopnica w latach 2020 – 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 7. Na terenie Gminy Konopnica nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 8. 1. Planuje się wydzielenie części lokali z zasobu mieszkaniowego gminy z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.

2. Prognoza przeznaczenia lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 2:

Lata		2020 r. stan na 01.01.2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Liczba mieszkań komunalnych		24	23	23	22	22
Powierzchnia użytkowa (m²)		1260,59	1165,19	1165,19	1120,09	1120,09
Liczba mieszkań socjalnych		0	1	1	1	1
Własność Gminy	Lokale	24	23	23	22	22
	Budynki	8	7	7	7	7

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 9. 1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie Gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonego, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia w okresie użytkowania;
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. W latach 2020 – 2024 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określana będzie w uchwałach budżetowych.

3. Do najważniejszych prac remontowych w najbliższych latach należy m.in. wymiana stolarki okiennej i malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi zewnętrznych, niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców, termomodernizacja budynku, montaż nowych rynien i rur spustowych, krycie i smarowanie dachów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależnione od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy Konopnica.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 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.

§ 12. 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, w tym koszty utrzymania czystości i energii elektrycznej.

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

§ 13. 1. Wójt Gminy Konopnica ustala stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Stawkę czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy naliczany jest za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, a w szczególności takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 14. 1. Czynniki obniżające stawki czynszu ze względu na wyposażenie mieszkań:

- mieszkanie bez centralnego ogrzewania – o 10%
- mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 20%
- mieszkanie bez ciepłej wody – o 5%

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 15. 1. Podwyżka czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokona w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17. 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.

§ 18. Lokatorom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się: rozłożenie zadłużenia na raty, umorzenie całości lub części zaległości, odroczenie terminu spłaty.

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 latach 2020 – 2024

§ 19. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Konopnica z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Do obowiązków najemców, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, należy w szczególności:

- a) utrzymanie lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- c) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej,
- d) naprawienie szkód powstałych z winy najemcy. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego określającą również sposób rozliczenia z tego tytułu. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

§ 20. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

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

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.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 22. Przewidywane wydatki w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Konopnica przedstawia Tabela nr 3:

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w latach
-----	-----------------	-----------------

		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	85.000	90.000	95.000	100.000	105.000
2.	Koszty remontów/modernizacji	20.000	10.000	10.000	15.000	15.000
3.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 23. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinna podejmować następujące działania:

- 1) skutecznie odzyskiwać mieszkania zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub też niezamieszkujących na stałe w lokalu;
- 2) należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach mieszkaniowych;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe, proponować zawieranie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, wypowiadać umowy w przypadku nieregulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Konopnica
z dnia

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Konopnica na lata 2020 – 2024

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica na lata 2020-2024 określa 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;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Konopnica Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica.