

Projekt

z dnia 29 października 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 – 2025**

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 – 2025”, 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 - 2025

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 2020-2025 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 sporządzenia niniejszego dokumentu Gmina posiada w zasobie mieszkaniowym 8 budynków, w których znajdują się 24 lokale o łącznej powierzchni 1260,59 m².

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

L.p.	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.	Lokale mieszkalne zlokalizowane w Gminnym Centrum Kultury i Biblioteki Publicznej w Konopnicy, ul. Parkowa 16	2	2	2	2	134,43
5.	Bębnow 16	2	2	2	2	110,94
6.	Mała Wieś 10	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 charakteryzuje się niskim standardem wykończenia, wymaga przeprowadzenia bieżących prac remontowych i konserwacyjnych.

§ 6. Gmina Konopnica w latach 2020 – 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 7. W latach 2020-2025 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

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

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

Lata	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Liczba mieszkań komunalnych	24	22	22	22	22	22
Powierzchnia użytkowa (m²)	1260,59	1163,34	1163,34	1163,34	1163,34	1163,34
Liczba mieszkań socjalnych	0	1	1	1	1	1
Lokale	24	23	23	23	23	23

Rozdział 3.

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

§ 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 – 2025 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określana będzie w uchwałach budżetowych.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytet oraz utrzymania budynków w stanie nie pogorszonego zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

4. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

- 1) rok 2020 – wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz wymiana drzwi zewnętrznych w budynku Ośrodka Zdrowia w Konopnicy oraz w Domu Nauczyciela w Konopnicy;
- 2) rok 2021 – termomodernizacja budynku zlokalizowanego przy ul. Parkowej 16 w Konopnicy wraz z wymianą stolarki okiennej;
- 3) rok 2022 – malowanie klatek schodowych;
- 4) rok 2023 – montaż nowych rynien i rur spustowych;

- 5) rok 2024 – krycie i smarowanie dachów;
- 6) rok 2025 – remonty instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica w odniesieniu do potrzeb nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Konopnica.

2. Przewiduje się, że ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

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. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Konopnica, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. 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.

§ 13. Ustala się warunki obniżania czynszu:

- 1) o obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął;
- 2) o obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód netto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 4) w sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępniania na żądanie Gminy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

- 5) w razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, Gmina może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego;
- 6) czynsz może zostać obniżony:
- a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - o 30% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 50% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty,
 - o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nieprzekraczającym, 60% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty,
 - o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 60% i nieprzekraczającym 70% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty.
 - b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 40% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty,
 - o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nieprzekraczającym 50% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty,
 - o 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 50% i nieprzekraczającym 60% ustalonej ustawą o dodatkach mieszkaniowych kwoty;
- 7) stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych;
- 8) obniżki udziela się najemcy na okres dwunastu miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne;
- 9) Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej przez najemcę deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem faktycznym najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 14. 1. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

3. 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. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

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

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

§ 16. 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 – 2025

§ 17. 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:

- 1) utrzymanie lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
- 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania;
- 3) 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;
- 4) 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.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 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 modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne

§ 20. 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	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	85.000	90.000	95.000	100.000	105.000	105.000
2.	Koszty remontów/modernizacji	20.000	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000
3.	Koszty inwestycyjne	0	50.000	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

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

§ 21. 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 niewynajmowania 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 projektu uchwały Rady Gminy Konopnica
w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Konopnica na lata 2020 – 2025

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Łódzkiego z dnia 17 lipca 2020 r. dotyczącym stwierdzenia nieważności Uchwały Rady Gminy Konopnica Nr XVIII/110/20 z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica na lata 2020 - 2024, uznaje się za uzasadnione dokonanie poprawek stosownie do rozstrzygnięcia.

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 2020-2025 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.