



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 października 2018 r.

Poz. 5474

UCHWAŁA NR XXXVI.261.2018 RADY GMINY RĘCZNO

z dnia 28 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ręczno na lata 2019-2024

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), w związku z 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 2018 r. poz. 1234) Rada Gminy Ręczno uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ręczno na lata 2019 - 2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ręczno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Mirosław Zawada

Załącznik do uchwały nr XXXVI.261.2018
Rady Gminy Ręčno
z dnia 28 września 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ręčno na lata 2019-2024

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy zwanego dalej "zasobem" wchodzi 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 787 m² znajdujących się w 3 budynkach mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy.

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 15 m² położony w Ręcznie.

3. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2019 - 2024 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

§ 3. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina w latach 2019 - 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2

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

§ 4. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

§ 5. 1. Plan remontów i modernizacji na lata 2019 - 2024:

1) 2019 rok:

- a) adaptacja pomieszczeń parteru budynku Ręčno ul. Główna 60 - dla potrzeb GOPS,
- b) bieżąca eksploatacja;

2) 2020 rok:

- a) termomodernizacja budynku wraz z wymianą kotła CO (dokumentacja) - Ręčno ul. Główna 60,
- b) bieżąca eksploatacja;

3) 2021 rok:

- a) termomodernizacja budynku po OZ prace remontowe - Ręčno ul. Główna 60,

- b) bieżąca eksploatacja;
- 4) 2022 rok:
 - a) remont klatki schodowej w Stobnicy,
 - b) bieżąca eksploatacja;
- 5) 2023 rok:
 - a) remont 2 klatek schodowych w budynku po OZ Ręczno,
 - b) bieżąca eksploatacja;
- 6) 2024 rok:
 - a) wymiana źródła ciepła i remont budynku po byłej szkole w Bąkowej Górze,
 - b) bieżąca eksploatacja.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

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

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W latach 2019 - 2024 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 8. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 9. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, 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.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;
- 2) o ile budynek położony jest w centrum - o 5%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze - o 2%,
 - b) na I piętrze - o 2%;
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w instalację wodno - kanalizacyjną - o 2%,
 - b) w instalację c.o. - o 2%,

- c) w łazienkę - o 2%,
- d) w wc - o 2%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 11. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 5%;
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) jeżeli lokal mieszkalny ma okna wyłącznie od strony północnej - o 3%,
 - b) jeżeli lokal mieszkalny znajduje się na poddaszu na - o 2%;
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) brak instalacji wodno - kanalizacyjną - o 2%,
 - b) brak instalacji c.o. - o 2%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 12. 1. Za centrum, przyjmuje się całą miejscowość Ręczno, Stobnicę i Bąkową Górę, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 13. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o którym mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 14. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) 5% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż: 25% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz niższy niż 35% w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 2% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 25% do 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz w przedziale od 35% do 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 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

§ 15. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. W latach 2019-2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;

3) dotacje z budżetu.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w latach 2019 - 2024 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 wydatki inwestycyjne

§ 17. Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2019-2024, z podziałem:

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Koszt modernizacji lokali i budynków, w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w zł
2019	6 000,00	-	500 000,00	-	-
2020	6 000,00	-	20 000,00	-	-
2021	6 500,00	-	500 000,00	-	-
2022	7 000,00	-	-	10 000,00	-
2023	7 000,00	-	-	20 000,00	-
2024	8 000,00	-	500 000,00	-	-

§ 18. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy);
- 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne - koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2019-2024 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

Rozdział 8

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

§ 19. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych na mniejsze celem umożliwienia rodzinom zmniejszenia kosztów ich utrzymania.