



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 lipca 2023 r.

Poz. 5962

UCHWAŁA NR XLVI/272/23 RADY GMINY W KIERNOZI

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiernozia w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Kiernozi uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiernozi na lata 2023-2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLV/262/23 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kiernozia w latach 2023-2027 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego poz. 4970).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiernozia.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Kiernozi

Janusz Wasilewski

Załącznik do uchwały Nr XLVI/272/23

Rady Gminy w Kiernozi

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Kiernoza w latach 2023-2027**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernoza w latach
2023 – 2027**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kiernoza obejmuje 6 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal socjalny znajdujących się w 3 budynkach stanowiących własność gminy w następujących miejscowościach:

- 1) Kiernoza, ul. Parkowa 1 „Dom Nauczyciela”- 4 lokale;
- 2) Sokołów Towarzystwo 41A – 1 lokal;
- 3) Stępów 29 – 1 lokal mieszkalny i 1 lokal socjalny;

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych to 273,00 m² oraz socjalnego to 24 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 45,50 m².

Lp.	Wyszczególnienie (adres)	Liczba lokali mieszkaniowych		Pow. w m ²	Liczba lokali socjalnych	Pow. w m ²
		zajętych	wolnych			
1	2	3	4	5	6	7
1	Kiernoza, ul. Parkowa 1 „Dom Nauczyciela”	4	-	174	-	-
2	Sokołów Towarzystwo 41A	1	-	33	-	-
3	Stępów 29	1	-	66	1	24

3. Stan techniczny i wyposażenie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Wyszczególnienie (adres)	Stan techniczny	Wyposażenie lokali	Rok budowy
1	2	3	4	5
1	Kiernoza, ul. Parkowa 1 „Dom Nauczyciela”	Dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1976 r.
2	Sokołów Towarzystwo 41A	Dobry	instalacja elektryczna, wodociągowa	1960 r.
3	Stępów 29	Średni	instalacja elektryczna, wodociągowa	1935 r.

§ 2. Prognozuje się, iż wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023 - 2027 oraz jego stan techniczny utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernozia wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną i ciepłą.

3. Priorytetem prowadzonych remontów i modernizacji budynków i lokali jest bezzwłoczne usuwanie stanów awaryjnych oraz uszkodzonych struktur technicznych budynków zagrażających bezpieczeństwu ludzi.

4. W pierwszej kolejności wykonywane będą:

- 1) modernizacja instalacji grzewczej
- 2) prace remontowe lokali

5. Zdefiniowane potrzeby remontowe w poszczególnych latach przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj robót	Liczba budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Modernizacja instalacji grzewczej	0	0	1	0	0
2	Prace remontowe lokali	0	0	0	1	0

6. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje budynków pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Kiernozia.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni mieszkalnej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernozia ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni mieszkalnej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę takich jak: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne.

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu w poszczególnych lokalach przedstawia poniższa tabela.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu.	Podwyższenie stawki czynszu
Lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie	75%
Lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną	60%
Lokal wyposażony w instalację wodociągową	30%

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu w poszczególnych lokalach przedstawia poniższa tabela

Czynniki obniżające stawkę czynszu.	Obniżenie stawki czynszu
Lokal nie wyposażony w ogrzewanie	10%
Lokal nie wyposażony w łazienkę	5%
Lokal nie wyposażony w WC	15%

4. Czynniki podwyższające i obniżające czynsz nie mają zastosowania w obliczaniu stawki czynszu za najem lokali socjalnych.

5. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5

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

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernozia zarządza Wójt Gminy Kiernozia w sposób bezpośredni.

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy w Kiernozi prowadzi się na samodzielnym stanowisku ds. ochrony środowiska, planowania przestrzennego, dróg gminnych i zamówień publicznych.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Kiernozia obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernozia.

4. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiernozia.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027

§ 7. 1. W latach 2023 – 2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki własne budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kiernozia.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w latach 2023 - 2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§ 8.1. Potrzeby remontowe zasobu komunalnego szacowane są na podstawie przeprowadzanych przeglądów technicznych budynków.

2. Planowana wysokość kosztów na bieżącą eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków, a także na koszty związane z planowanymi inwestycjami przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie wydatków	Lata oraz szacunkowe koszty eksploatacji, remonty i modernizacje lokali oraz budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji	14 000,00 zł	15 000,00 zł	16 000,00 zł	17 000,00 zł	18 000,00 zł
2	Przewidywane remonty i modernizacje lokali oraz budynków	0,00 zł	0,00 zł	30 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł
3	Przewidywane koszty inwestycyjne lokali oraz budynków	0,00 zł	0,00 zł	20 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 8

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

§ 9. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 2) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców;
- 3) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 4) w ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.