Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Domańska
dnia 15 października 2020 r.

UCHWAŁA NR XXX/271/2020
RADY GMINY MOSZCZENICA

z dnia 15 października 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moszczenica na lata 2020-2025”

Na podstawieart. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 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, 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) Rada Gminy Moszczenica uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moszczenica na lata 2020-2025”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Moszczenica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Moszczenica

Małgorzata Domańska

Załącznik do uchwały Nr XXX/271/2020

Rady Gminy Moszczenica

z dnia 15 października 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MOSZCZENICA NA LATA 2020-2025

Rozdział 1.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Moszczenica

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Moszczenica tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzą:

1) lokale mieszkalne – 8;

2) lokale socjalne – 0.

§ 2. Stan techniczny i wyposażenie zasobów mieszkaniowych Gminy:

Lp.	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytk. (m^2)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Srock, ul. Plac Rynek 2	lokal nr 2	63,46	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, lokalne ogrzewanie piecowe	zadowalający
2.		lokal nr 3	49,18	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokalne ogrzewanie piecowe	średni
3.		lokal nr 4	28,02	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokalne ogrzewanie piecowe	średni
4.		lokal nr 5	43,93	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, lokalne ogrzewanie piecowe	zadowalający
5.	Srock, ul. Krótka 3	lokal nr 1	48,40	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, lokalne ogrzewanie piecowe	mierny
6.	Gajkowice, ul. Łódzka 149	lokal nr 4	33,74	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, centralne ogrzewanie obsługiwane przez lokatora,	mierny
7.		lokal nr 5	34,29	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, lokalne ogrzewanie piecowe	mierny
8.	Moszczenica, ul. Piotrkowska 13	lokal nr 1	34,10	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi przez lokatora	bardzo dobry

§ 3. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania w czasie trwania stosunku pracy.

§ 4. W latach 2020-2025 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i WC.

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

Rozdział 2.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 7. 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą na postawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

§ 8. Realizacja remontów uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. W latach 2020-2025 planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 w Srocku przy ul. Krótkiej 3.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

§ 11. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Moszczenica.

§ 12. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego za wyjątkiem czynszu za lokale socjalne, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

§ 13. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§ 14. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:

1) położenie w miejscowości będącej siedzibą gminy – 20 %;

2) stan techniczny lokalu bardzo dobry – 20 %;

3) centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi przez lokatora – 50 %;

4) centralne ogrzewanie obsługiwane przez lokatora – 10 %;

5) WC – 15 %;

6) łazienka – 15 %.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

1) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 20 %;

2) stan techniczny lokalu mierny – 30 %;

3) lokal na poddaszu –10 %;

4) budynek przeznaczony do rozbiórki – 15%.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 15. 1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania innych opłat w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

2. Podwyższanie czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane tylko jeden raz w roku.

§ 16. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje 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 w kolejnych latach

§ 17. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Moszczenica.

§ 18. Zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują remonty i modernizację lokali i budynków oraz prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, poprzez pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

§ 19. W latach 2020-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę możliwości finansowych środki własne gminy.

Rozdział 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

§ 21. Przewiduje się wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w następującej wysokości w latach 2020 -2025:

Rodzaj wydatku	2020	2021	2022	2023	2024	2025
koszty bieżącej eksploatacji	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
koszty remontów i modernizacji	20 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
koszty zarządu	-	-	-	-	-	-
koszy inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 22. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

§ 23. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 24. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.