

UCHWAŁA NR IV/23/2019
RADY GMINY ŚWINICE WARCKIE

z dnia 29 stycznia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2018 r., poz. 1234 i 1496) Rada Gminy Świnice Warckie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2019 - 2023” stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świnice Warckie.

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



Przewodnicząca Rady
Gminy

Halina Jeżak

Halina Jeżak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr IV/23/2019
Rady Gminy Świnice Warckie
z dnia 29 stycznia 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY Świnice Warckie NA LATA 2019-2023**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świnice Warckie wchodzi:

- 1) cztery lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Świnicach Warckich;
- 2) trzy lokale mieszkalne w budynku agronomówki w Świnicach Warckich;
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Grodzisku;
- 4) jeden lokal mieszkalny w budynku za Urzędem Gminy Świnice Warckie;
- 5) jeden lokal mieszkalny w budynku we wsi Władysławów 17;
- 6) jeden lokal mieszkalny w budynku we wsi Władysławów 19;
- 7) jeden lokal socjalny w budynku we wsi Głogowie 46.

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m 1	58,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
2.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m 2	48,60 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka ,WC	dobry
3.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m 3	60,10 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
4.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m 4	49,50 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
5.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30	25,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka, WC	dobry
6.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 1	56,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka z WC	dobry
7.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 2	56,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka z WC	dobry
8.	Grodzisko 15	126,72 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja elektryczna.	średni

9.	Świnice Warckie ul. Szkolna 1 A	29,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja kanalizacyjna Instalacja C.O. Łazienka z WC	dobry
10.	Władysławów 17	56,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja elektryczna	średni
11.	Władysławów 19	14,00 m ²	Instalacja elektryczna	zły
12.	Głogowiec 46	44,00 m ²	Sieć wodociągowa Instalacja elektryczna	dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków.

§ 2. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali z zasobu Gminy Świnice Warckie:

1) Agronomówka:

- a) bieżące naprawy c. o. wraz z wymianą pieca - 2019 -2021;
- b) bieżąca konserwacja dachu - 2020;

2) Budynek Ośrodka Zdrowia:

- naprawa zewnętrznych schodów wraz z położeniem płytek przy wejściach na klatki schodowe lokali mieszkalnych - 2020;

3) Budynek za Urzędem Gminy - bieżąca konserwacja dachu - 2021;

4) Budynek Władysławów 17 - naprawa dachu i rynien - 2020;

5) Budynek Grodzisko 15 - naprawa i bieżąca konserwacja dachu, wymiana drzwi wejściowych - 2019-2023.

§ 3. Gmina nie planuje kapitalnych remontów budynków w latach 2019-2013.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. Gmina Świnice Warckie planuje sprzedaż budynku mieszkalnego składającego się z jednego lokalu mieszkalnego w roku 2020.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 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.

§ 6. 1. Czynsz za lokal obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i remontów oraz technicznego utrzymania budynku, oraz inne, o ile wynikają z umowy.

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

§ 7. 1. Wójt Gminy Świnice Warckie ustala stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- 1) położenie lokalu w budynku w siedzibie gminy o 10 %;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) wyposażenie w instalację wodociągową o 30%;
 - b) wyposażenie w łazienkę o 30 %;
 - c) wyposażenie w c. o. o 30 %.

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 gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, alków, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie w złym stanie technicznym o 20 %;
- 2) mieszkanie bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych o 20 %.

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokal socjalny.

§ 8. 1. Wójt Gminy Świnice Warckie ustala stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i lokalu socjalnego, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

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

§ 9. 1. Podwyżka czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 2 lata.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu do 50 % stawki czynszu dotychczasowego.

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy lub w kasie Urzędu Gminy Świnice Warckie.

§ 11. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;

- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Budynkami będącymi własnością Gminy zarządza Wójt Gminy Świnice Warckie.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023.

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

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochód ze sprzedaży lokalu;
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) pozyskane środki zewnętrzne.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lata	Eksploatacja bieżąca (tys. zł)	Wydatki na drobne remonty (tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (tys. zł)
2019	3	5	-
2020	3	20	-
2021	3	10	-
2022	3	5	-
2023	3	5	-

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Gmina Świnice Warckie nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

§ 15. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 16. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe.

§ 17. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Świnice Warckie przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2019-2023”.