

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia lutego 2021r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dobroń na lata 2021-2024**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust 1 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 713; poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity : Dz. U. z 2020r., poz. 611) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje :**

- §1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobroń na lata 2021- 2024 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- §2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.
- §3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

RADCA PRAWNY
Karolina Piękarczyk-Kocińska
LD-M1426

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia lutego 2021r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRÓŃ NA LATA 2021-2024

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art.21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ogólnym założeniem w niniejszym programie na lata 2021 – 2024 jest stworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy optymalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 2.

Słownik

§ 1. Ilekroć w załączniku jest mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 poz. 611);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Dobroń;
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Dobroń;
- 4) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
 - b) 12 m² powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym.
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów

- wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział 3.

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

§ 1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r. wchodzi 28 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 1198,63 m²). Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Dobroń przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkalna	Ogólna ilość lokali	Ogólna ilość izb
1	Dobroń ul. Sienkiewicza 37	52m ²	1	3
3	Dobroń ul. Sportowa 18	154,60m ²	4	8
4	Dobroń ul. 11 listopada 11	226,80m ²	4	14
5	Markówka 50	295m ²	6	12
6	Markówka 52	148,48m ²	4	10
7	Mogilno Duże14	99,55m ²	2	6
9	Talar 1	198,20m ²	6	9
10	Talar 1 lokal socjalny	24,00m ²	1	2
Razem		1198,63m ²	28	64

2. Rezerwa mieszkaniowa gminy Dobroń:

W latach 2021-2024 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych gminy Dobroń. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 4

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§1.1. W dziedzinie gospodarki lokalnej jednym z ważniejszych założeń jest poprawa stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy. Zakłada się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020- 2024, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie na skutek planowanej kompleksowej termomodernizacji budynków komunalnych.

2. Przewiduje się następujący zakres inwestycji termomodernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Dobroń z podziałem na kolejne lata.

Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku komunalnym Talar 1	Kontynuacja wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynku komunalnym Talar 1	Bieżące naprawy i konserwacja wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach	Bieżące naprawy i konserwacja wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach
Bieżące naprawy i konserwacje wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach	Bieżące naprawy i konserwacje wykonywane w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach		

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

Rozdział 5

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 1. Gmina nie zamierza w prognozowanych latach przeznaczyć do sprzedaży żadnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 1. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenie lokalu w budynku, a mianowicie :

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową :
 - centralne ogrzewanie – 20 % podwyżki,
 - w.c, łazienka lub jedno z tych urządzeń – 25 % podwyżki,

- ciepła woda – 20 % podwyżki,
- mieszkanie położone w budynku, którego stopień zużycia nie przekracza 10% - 10%,

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak wody w budynku – 10% obniżki,
- mieszkanie na poddaszu – 5 % obniżki,
- mieszkanie w budynku położonym na peryferiach danej miejscowości – 5%,

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 m-cy.

4. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje przez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.

5. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Wójt Gminy.

6. Ewidencje lokali socjalnych prowadzi stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na zasadach zawartych w art. 23 ust.1 ustawy.

8. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki od 1m² przyjętej na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

9. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które :

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego przekracza:

a) 50 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,

b) 25 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

10. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w ust.9.

11. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad progi określone w ust. 9.

Rozdział 7

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

§ 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Dobroń, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo adaptacyjnych prowadzona jest na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 1. W latach 2021 – 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) środki z budżetu.
- 4) środki ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 9

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

§ 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2021 – 2024:

Zakres wydatków	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	10.000zł	10.000zł	10.000zł	10.000zł
Koszty remontów	30.000 zł	30.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
Razem	40.000zł	40.000 zł	30.000 zł	30.000 zł

Rozdział 10

Opis innych działań mających na celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

§ 1. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały określone w Uchwale Nr XXXIX\234\2001 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 14 grudnia 2001 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmieniona Uchwałą Nr X/87/2007 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 15.11.2007r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/234/2001 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 14.12.2001r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .