

**UCHWAŁA NR XXXI/169/2021
RADY GMINY SADKOWICE**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Sadkowice na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Sadkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadkowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/83/2015 Rady Gminy Sadkowice z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2016 – 2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Idzikowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021 – 2026

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Sadkowice zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021-2026.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021-2026, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **Wójcie** - oznacza to Wójta Gminy Sadkowice;
- 3) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sadkowice;
- 4) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Sadkowice w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2021-2026

§ 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Sadkowice składa się z następujących lokali mieszkalnych:

- 1) Sadkowice – 3 lokale mieszkalne (2 lokale przy szkole oraz 1 lokal położony na odrębnej działce przejętej od Spółdzielni Kółek Rolniczych),
- 2) Rzymiec – 6 lokali mieszkalnych,
- 3) Trębaczew – 1 lokal mieszkalny (przy szkole),
- 4) Kłopotczyn – 3 lokale mieszkalne (przy szkole),
- 5) Kaleń – 1 lokal mieszkalny,
- 6) Lewin – 1 lokal mieszkalny,
- 7) Skarbkowa – 1 lokal mieszkalny.

§ 5. Wójt wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

§ 6. Lokale mieszkalne przy szkołach w miejscowościach: Sadkowice, Kłopotczyn i Trębaczew, stanowią lokale przeznaczone do wynajmowania na rzecz nauczycieli uczących na terenie gminy Sadkowice, a umowy najmu zawierają dyrektorzy poszczególnych szkół na czas trwania stosunku pracy. W przypadku, gdy lokal przy szkole jest wolny, to wtedy Wójt Gminy Sadkowice może go wynająć na zasadach określonych w odrębnej uchwale określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

§ 7. W latach 2021-2026 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulegać niewielkim zmianom, w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Sadkowice.

§ 8. Stan techniczny wymienionych §4 lokali mieszkalnych jest średni. Budynki wymagają remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Działania Gminy będą się koncentrowały na poprawie stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. W latach 2021-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Sadkowice, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika ds. budownictwa.

4. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 11. 1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową - maksymalną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną.

2. Dla lokali o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia, obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową-maksymalną.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania, obniża się stawkę bazową o 10%,
- 2) dla lokali z instalacją wody bez łazienki i bez instalacji c.o, obniża się stawkę bazową o 52%,
- 3) dodatkowo stawkę bazową czynszu obniża się o 5% gdy lokale położone są poza miejscowością Sadkowice.

4. Wysokość stawek czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz zgodnie ustawą o ochronie praw lokatorów.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat tj. za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z energii elektrycznej w tych pomieszczeniach według następującego przelicznika: należność za zużyta energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.

7. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku gdy średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

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

Rozdział 6.

Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach 2021-2026

§ 12. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice, z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Sadkowice, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Sadkowice.

3. Przewiduje się, że ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

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

§ 13. 1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane są przez Wójta Gminy Sadkowice.

2. Zadania związane z zarządaniem mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Sadkowice zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice;
- 2) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 3) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Lokalami mieszkalnymi przy istniejących szkołach w miejscowościach Sadkowice, Kłopotczyn i Trębaczew zarządzają dyrektorzy poszczególnych szkół, a lokale te mogą być wynajmowane przez dyrektorów szkół na rzecz nauczycieli uczących na terenie gminy Sadkowice na czas trwania stosunku pracy. W przypadku gdy lokal przy szkole jest wolny Wójt Gminy może go wynająć zgodnie z obowiązującymi zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadkowice

4. Gmina z uwagi na ograniczoną ilość środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej latach 2021-2026 oraz wysokość kosztów 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

§ 14. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Sadkowice niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sadkowice.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

4. Wysokość przewidzianych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów i modernizacji | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Wydatki inwestycyjne |
|-------|------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| 2021 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| 2022 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| 2023 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| 2024 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| 2025 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| 2026 | 5 000 | 10 000 | - | - |
| Razem | 30 000 | 60 000 | - | - |

5. W latach 2021–2026 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określana będzie w uchwałach budżetowych.

6. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. 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.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. 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 10. Zakończenie

§ 16. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021-2026 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Sadkowice z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.