

**UCHWAŁA NR XXVII/159/2020  
RADY GMINY ŻELECHLINEK**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Żelechlinek**

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, poz. 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) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek na lata 2021 - 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

**§ 3.** Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Żelechlinku, a także zamieszczenie jej treści w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Żelechlinek

**Piotr Mikinka**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żelechlinek  
na lata 2021 – 2025**

**Rozdział 1.**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelechlinek zwanej dalej gminą, wchodzi 10 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 459,63 m<sup>2</sup>.

2. Struktura lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użyt. m <sup>2</sup>	
1	Żelechlinek, ul. Susika 4	5	1	woda + kanal. + CO	bardzo dobry	18,38
			2	woda + kanal. + CO	bardzo dobry	41,73
			3	woda + kanal. + CO	bardzo dobry	39,90
			4	woda + kanal. + CO	bardzo dobry	29,62
			5	woda + kanal. + CO	bardzo dobry	55,00
2	Żelechlinek, ul. Henryka Sienkiewicza 9	4	1	woda + kanal. + CO	dobry	54,00
			2	woda + kanal. + CO	dobry	54,00
			3	woda + kanal. + CO	dobry	54,00
			4	woda + kanal. + CO	dobry	54,00
3	Radwanka 1	1	1	woda + kanal.	dostateczny	59,00

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydzielono lokali na najem socjalny. W przypadku konieczności zapewnienia lokalu na najem socjalny, przewiduje się zmianę sposobu użytkowania i adaptację na lokale mieszkalne lokali użytkowych stanowiących mienie komunalne gminy lub wynajem lokali od innych właścicieli na zasadach obowiązujących do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. 1. Prognozuje się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu wielkość zasobu mieszkaniowego gminy utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

2. W okresie obowiązywania niniejszego Programu działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym.

**Rozdział 2.**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji  
wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021 - 2025**

§ 3. 1. Remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel corocznie w budżecie gminy.

2. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających dostęp do wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471).

### **Rozdział 3.** **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025**

§ 4. W latach 2021 - 2025 nie jest planowana sprzedaż lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

### **Rozdział 4.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala zarządzeniem Wójt Gminy Żelechlinek.

2. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki bazowej i powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu, o którym mowa w ust. 3.

3. Obniża się stawkę czynszu:

- 1) o 20 % w lokalach bez wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania;
- 2) o 10 % w lokalach, do których nie jest dostarczana ciepła woda.

4. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej sumuje się.

4. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.

5. Czynsz obejmuje koszty bieżącej konserwacji i utrzymania budynku oraz koszty administrowania.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, w tym opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych.

§ 6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

### **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 latach 2021 - 2025**

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Żelechlinek.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 843, poz. 1086, poz. 1378, poz. 1565).
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) prowadzenie uzasadnionych remontów i modernizacji;
- 6) zapewnienie prawidłowej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości.

3. W okresie objętym niniejszym Programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 6.** **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025**

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy stanu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również środki własne gminy oraz dotacje i środki pozyskane z innych źródeł.

#### **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków na utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 - 2025**

§ 9. Plan wydatków na utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 - 2025 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

#### **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. W latach 2021 - 2025 działania gminy będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego gminy w należyтым stanie technicznym.

§ 11. 1. Zakłada się bieżące monitorowanie sytuacji w zakresie potrzeb mieszkaniowych gminy w celu lepszego zagospodarowania posiadanych zasobów oraz ewentualnego pozyskania lokali na najem socjalny.

2. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.