

**UCHWAŁA NR XXVIII/167/2021
RADY GMINY ŻELECHLINEK**

z dnia 8 lutego 2021 r.

**zmieniającej uchwałę 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. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek na lata 2021 – 2025 stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXVII/159/2020 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek, § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala zarządzeniem Wójta 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.

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

6. Czynsz obejmuje koszty bieżącej konserwacji i utrzymania budynku oraz koszty administrowania.”.

§ 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

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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).

Przyjęty uchwałą Nr XV/102/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 29 września 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XXIX/174/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 października 2016 r., wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Żelechlinek obejmował lata 2015 - 2020. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest podstawowym zadaniem gminy. Założeniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek na lata 2021 – 2025, zwanego dalej „Programem”, jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek na lata 2021 – 2025 został opracowany z uwzględnieniem zakresu, o którym mowa w art. 21 ust. 2 ww. ustawy. W przedmiocie ustalania warunków obniżania czynszu rada gminy rozpatrywała czynniki różnicujące stawki czynszu wymienione w art. 7 ust. 1 ww. ustawy biorąc pod uwagę wielkość zasobu, jego lokalizację, stan techniczny budynków, jak również wiejski charakter gminy. Gmina Żelechlinek nie planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy, a położenie istniejących budynków w różnych miejscowościach gminnych nie wpływa na ich wartość. Dodatkowo lokale znajdują się w budynkach parterowych, bądź jednopiętrowych, co w żadnym przypadku nie czyni lokali mniej czy bardziej atrakcyjnymi. Analizując stan techniczny budynków rada gminy wzięła pod uwagę fakt, iż w okresie ostatnich 10 lat żaden z budynków nie został poddany kapitalnemu remontowi. Wobec powyższego przyjęto, iż pomimo różnic wynikających z wieku budynku, konstrukcji oraz technologii budowy, ogólny stan techniczny budynków wchodzących w skład zasobu gminy jest podobny i nie wywiera istotnego wpływu na wysokość czynszu najmu. Różnica pomiędzy lokalami będącymi w zasobie gminy wynika z braku wyposażenia lokali o obniżonym standardzie w urządzenia techniczne i instalacje, co wyczerpuje przesłanki określenia czynników obniżających wartość użytkową lokali.