

Projekt

z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII. .2024
RADY GMINY RĘCZNO**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Ręczno na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), w związku z 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Ręczno uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ręczno na lata 2025 - 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ręczno.

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

Przewodniczący Rady

Marcin Gaj

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ręczno na lata 2025-2029**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Gminy.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy zwanego dalej "zasobem" wchodzi 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 787 m² znajdujących się w 3 budynkach mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy:

1) lokale mieszkalne:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie				
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC
1	Ręczno, ul. Główna 60	46	jest	jest	jest	jest	jest
2	Ręczno, ul. Główna 60	32	jest	jest	jest	jest	jest
3	Ręczno, ul. Główna 60	40,46	jest	jest	jest	jest	jest
4	Ręczno, ul. Główna 60	49,20	jest	jest	brak	jest	jest
5	Ręczno, ul. Główna 60	31,72	jest	jest	jest	jest	jest
6	Ręczno, ul. Główna 60	15	jest	jest	jest	jest	jest
7	Ręczno, ul. Główna 60	61,36	jest	jest	jest	jest	jest
8	Ręczno, ul. Główna 60	61	jest	jest	jest	jest	jest
9	Ręczno, ul. Główna 60	38,28	jest	jest	jest	jest	jest
10	Ręczno, ul. Główna 60	60,24	jest	jest	jest	jest	jest
11	Ręczno, ul. Główna 60	31,82	jest	jest	jest	jest	jest
12	Bąkowa Góra 43	84,60	jest	jest	jest	jest	jest
13	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest
14	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest
15	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest
16	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest

2) lokale z najmem socjalnym:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie				
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC
1	Ręczno, ul. Główna 60	15	jest	jest	jest	jest	jest

§ 3. Prognozuje się następując wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

ROK	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	16	16	16	16	16
Liczba lokali z najmem socjalnym	1	1	1	1	1

§ 4. W latach 2025-2029 prognozuje się utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na stałym niezmiennym poziomie. Nie planuje się budowy nowych mieszkań. Ewentualne zmiany ilości lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy spowodowane ich sprzedażą bądź pozyskaniem nowych lokali w wyniku ich nabycia, przekazania zostaną ujęte w niniejszym programie poprzez wprowadzenie stosownych zmian.

§ 5. 1. Stan techniczny lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia się następująco:

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie					Stan techniczny
			Wodociąg	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Łazienka	WC	
1	Ręczno, ul. Główna 60	46	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
2	Ręczno, ul. Główna 60	32	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
3	Ręczno, ul. Główna 60	40,45	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
4	Ręczno, ul. Główna 60	49,20	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
5	Ręczno, ul. Główna 60	15	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
6	Ręczno, ul. Główna 60	61,36	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
7	Ręczno, ul. Główna 60	61	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
8	Ręczno, ul. Główna 60	38,28	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
9	Ręczno, ul. Główna 60	60,24	jest	jest	jest	jest	jest	dobry
10	Ręczno, ul. Główna 60	31,82	jest	jest	jest	jest	jest	jest
11	Ręczno, ul. Główna 60	31,72	jest	jest	jest	jest	jest	jest
12	Bąkowa Góra 43	84,60	jest	jest	jest	jest	jest	jest
13	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest	jest
14	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest	jest
15	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest	jest
16	Stobnica 51A	55	jest	jest	jest	jest	jest	jest

2. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

5. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

§ 6. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina w latach 2025 - 2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 7. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

§ 8. 1. Plan remontów i modernizacji na lata 2025 - 2029:

1) 2025 rok:

a) bieżąca eksploatacja

2) 2026 rok:

a) bieżąca eksploatacja

3) 2027 rok:

a) termomodernizacja budynku po OZ prace remontowe – Ręczno ul.Główna 60;

b) bieżąca eksploatacja;

4) 2028 rok:

a) remont klatki schodowej w Stobnicy,

b) bieżąca eksploatacja;

5) 2029 rok:

a) remont 2 klatek schodowych w budynku po OZ Ręczno,

b) bieżąca eksploatacja,

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. W latach 2025 - 2029 nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością gminy Ręczno.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 10. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

§ 11. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 12. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenia budynku;

2) położenia lokalu w budynku;

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 13. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

1) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 5%;

2) o ile budynek położony jest w centrum – o 5%

3) z uwagi na położenie lokalu:

a) na parterze - o 2%,

b) na I piętrze - o 2%.

4) z uwagi na wyposażenie lokalu:

a) w instalację wodno - kanalizacyjną - o 2%,

b) w instalację c.o. - o 2%,

c) w łazienkę - o 2%,

d) w wc - o 2%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 14. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 5%;

2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego- o 5%

3) z uwagi na położenie lokalu:

a) jeżeli lokal mieszkalny ma okna wyłącznie od strony północnej - o 3%;

b) jeżeli lokal mieszkalny znajduje się na poddaszu na - o 2%.

4) z uwagi na wyposażenie lokalu:

a) brak instalacji wodno - kanalizacyjnej - o 2%,

b) brak instalacji c.o. - o 2%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 15. 1. Za centrum, przyjmuje się całą miejscowość Ręczno, Stobnicę i Bąkową Górę, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 16. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o którym mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 17. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

1) 5% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż: 25% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz niższy niż 35% w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 2% należnego czynszu, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 25% do 30% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz w przedziale od 35% do 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

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 kolejnych latach

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

2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- a) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- d) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- e) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. W latach 2025-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2025 - 2029 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 wydatki inwestycyjne

§ 20. Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2025-2029, z podziałem:

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Koszt modernizacji lokali i budynków, w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w zł
2025	8 000,00	-	-	-	-
2026	8 000,00	-	-	-	-
2027	8 500,00	-	500 000,00	-	-
2028	9 000,00	-	20 000,00	20 000,00	-
2029	9 000,00	-	-	20 000,00	-

§ 21. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);

- 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy);
- 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne - koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2025-2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

Rozdział 8.

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

§ 22. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych na mniejsze celem umożliwienia rodzinom zmniejszenia kosztów ich utrzymania.