

**UCHWAŁA NR XII/113/2020
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 3 lutego 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2020-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2020-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr III/22/2015 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2015-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1373).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

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

Przewodniczący Rady
Gminy


Wiesław Czekań

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2015-2020

Rozdział I
Mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanów

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy:

1) lokale o średnim standardzie:

- a) 3 mieszkania w budynku Ośrodka Zdrowia w Krzyżanowie o powierzchni 133 m², stan techniczny dobry – woda, kanalizacja z odpływem do szamba, co,
- b) 3 mieszkania w budynku nr 63 w Kterach o powierzchni 139 m², brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków,
- c) 1 mieszkanie w Siemienicach (wodomistrzówka) o powierzchni 70 m², stan techniczny dobry -co,woda, kanalizacja z odpływem do szamba,
- d) 1 mieszkanie w budynku nr 53 w Kterach o powierzchni użytkowej 46 m², brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków;

2) lokale o niskim standardzie:

- a) 15 mieszkań w 7 budynkach w Kterach o powierzchni 631 m², stan techniczny dostateczny brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków,
- b) 4 mieszkań w 2 budynkach w Siemienicach o pow. 160 m², stan techniczny dostateczny – co brak, jest woda i kanalizacja z odpływem do szamba,
- c) 4 mieszkania w jednym budynku w Młogoszynie (pałac) o powierzchni 138 m², brak co, wody i kanalizacji,
- d) 1 mieszkanie w Młogoszynie (agronomówka) o powierzchni 88 m² - co i woda, kanalizacja z odpływem do szamba,
- e) 8 mieszkań w budynku (pałacu) w Konarach o pow. 305 m², stan techniczny dostateczny, brak co, jest woda i kanalizacja z odpływem do szamba,
- f) 10 mieszkań w 3 budynkach w Rustowie o pow. 354 m², stan techniczny dostateczny, brak co, woda jest, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,
- g) 1 mieszkanie w Goliszewie o powierzchni 20 m², stan techniczny dostateczny, brak co, kanalizacji, wody,
- h) 2 mieszkania w Krzyżanowie o powierzchni użytkowej 79 m², stan techniczny budynku średni, brak co, jest woda, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,
- i) 3 mieszkania w budynku Szkoły Podstawowej w Wałach o powierzchni 101 m², stan techniczny budynku średni, brak co, jest woda, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,

j) 1 mieszkanie w budynku po Szkole podstawowej w Kucharach – stan techniczny budynku średni, brak c.o., jest woda, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba.

2. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	16
w latach 1960 do 1970	6

3. Tytuły prawne dla pozyskiwanych lokali:

- budynek Ośrodka Zdrowia w Krzyżanowie został przekazany Aktem Notarialnym w formie darowizny przez Starostwo Powiatowe w Kutnie,
- lokale w Kterach zostały przekazane Aktem Notarialnym w formie darowizny przez Agencję Własności Rolnej SP,
- pozostałe lokale pozyskano decyzją komunalizacyjną.

4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

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

6. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydziela się 1 lokal mieszkalny w Szkole Podstawowej w Wałach jako lokal socjalny.

Rozdział 2 **Remonty i modernizacja**

§ 2. 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Plan modernizacji i remontów w latach 2020-2025 oraz wydatki na w/w roboty przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac	Nakłady w tys. zł
2020	Wymiana dachu budynek nr 5 w Rustowie	25
2021	Wymiana dachu w nr 65 w Kterach	80
2024	Wymiana pokrycia dachowego w budynku po S.P w Kucharach	85

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż**

§ 3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej**

§ 4. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 5. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 6. 1. Wysokość czynszu ustalona jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez Wójta Gminy.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu: Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu i wysokość % niżki.

Stan wyposażenia mieszkania w instalację	% stawki czynszu	Stan techniczny budynku dobry %	Stan techniczny budynku zły %
z w., c w., co., kanalizacja	100	+10	-10
co., z w., kanalizacja	90	+10	-10
z w., kanalizacja	80	+10	-10
z w.	75	+10	-10
bez wyposażenia	70	+10	-10
z w., c w., co., kanalizacja	100	+40 w lokalach usytuowanych w budynkach po modernizacji, termomodernizacji i kapitalnym remoncie	-

§ 7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, a w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Rozdział 5

Zasady i sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest gmina Krzyżanów reprezentowana przez Wójta Gminy.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony.

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

5. W latach 2020-2025 nie przewiduje się zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, zaliczki na poczet funduszu remontowego oraz czynsze za wynajem lokali użytkowych w razie potrzeby uzupełniane będą ze środków budżetowych gminy uchwalonych na ten cel przez Radę Gminy:

- 1) prognozowane wpływy z czynszu za lokale mieszkalne w latach 2020-2025 – 198.037,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści siedem złotych 00/100);
- 2) prognozowane wpływy z czynszu za lokale użytkowe – 137.675,40 zł (słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć złotych 40/100);
- 3) prognozowane wpływy z wpłacanych zaliczek na poczet funduszu remontowego w latach 2020-2025 – 43.560,80 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych 80/100).

§ 10. Prognozowane wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w latach 2015-2020 obejmują bieżące utrzymanie budynków i lokali oraz ich remonty i modernizacje:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy – 450.000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
- 2) koszty remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych – 190.000,00 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

Rozdział 7

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Sprzedaż lokali będzie odbywała się w miarę potrzeb oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

Przewodniczący Rady
Gminy


Wiesław Czekał

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Zgodnie z art. 4 przedmiotowej ustawy, który wskazuje że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2020-2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy Krzyżanów,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy



Wiesław Czeka