

**UCHWAŁA NR ...../2021**  
**RADY GMINY DMOSIN**  
z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2021-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art.41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 i poz. 1378) oraz w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Dmosin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXXI/184/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2017-2023”

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

Przewodnicząca

Rady Gminy Dmosin

*Załącznik do uchwały  
Nr.....  
Rady Gminy Dmosin  
z dnia .....2021r.*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DMOSIN NA LATA 2021-2028**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

1. Podstawowym celem i założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin w latach 2021-2028, poprzez określenie zasad i celów prowadzonej polityki mieszkaniowej.
2. Ilekroć w programie jest mowa o:
  - 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dmosin;
  - 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dmosin;
  - 3) Programie - należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2021-2028”;
  - 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się mając na uwadze wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodną, instalację kanalizacyjną oraz łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

**Tabela Nr 1.** Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021 – 2028

| Lp. | Wyszczególnienie<br>(adres) | Liczba lokali<br>mieszkalnych |         | Pow. w<br>m <sup>2</sup> | Liczba<br>lokali | Pow.<br>w m <sup>2</sup> | Wyposażenie lokali              | Uchwała<br>o zbyciu                                                                     | Stan<br>techniczny | Planowany<br>termin<br>sprzedaży |
|-----|-----------------------------|-------------------------------|---------|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|     |                             | Zajętych                      | Wolnych |                          |                  |                          |                                 |                                                                                         |                    |                                  |
| -1- | -2-                         | -3-                           | -4-     | -5-                      | -6-              | -7-                      | -8-                             | -9-                                                                                     | -10-               | -11-                             |
| 1   | Nagawki<br>16               | 3                             | 0       | 175,58                   | 0                | 0                        | Wodociąg<br>kanalizacja<br>c.o. | Nr<br>XXV/214/08<br>z dn.<br>20.11.2008r.<br>zm. Nr<br>XIII/329/10<br>z<br>16.06.2010r. | Dobry              | 2022                             |

5. W przypadku dostępności lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokale te mogą zostać przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego z uwzględnieniem, że będą to lokale o najniższym standardzie.

### **Rozdział III**

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

1. Nie planuje się remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych poza bieżącą konserwacją w zakresie niezbędnym do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym z uwagi na prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Podstawę do przeprowadzenia ewentualnych remontów zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2028 będą stanowić wyniki kontroli okresowych przeglądów budynków.
3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania remontów budynków przed prognozowaną sprzedażą remonty powinny polegać przede wszystkim na:
  - 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
  - 2) zapewnieniu użytkowania budynku lub urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową.

### **Rozdział IV**

#### **Planowa sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy na rzecz dotychczasowych najemców, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, będzie mogła nastąpić po złożeniu przez najemcę wniosku w tym zakresie.
2. Lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży określa tabela nr 1.
3. Zasady sprzedaży określa odrębna uchwała Nr XLI/324/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 16 czerwca 2010r. Nr 176, poz. 1435) zmieniona uchwałą Nr XLV/343/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 sierpnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 września 2010 r. Nr 277, poz. 2274) oraz uchwałą Nr XXXIV/208/18 z dnia 22 marca 2018r (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018r. poz.1844) .

### **Rozdział V**

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

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu, które będą pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków.
2. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających

- i obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt.
  4. Wójt ustala miesięczną stawkę czynszu z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie łódzkim w zł.
  5. Czynnikiem podwyższającym stawkę bazową czynszu o 25% tej stawki jest wyposażenie lokalu w instalację wodno – kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.
  6. Czynnikiem obniżającym stawkę bazową czynszu o 20% tej stawki jest brak wyposażenia lokalu w instalację wodno- kanalizacyjną lub centralne ogrzewanie. 7
  7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, których wysokość jest niezależna od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych.

## **Rozdział VI**

### **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.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w zarządzie Gminy, czyli właściciela zasobów i zarządza nimi Wójt.
2. W latach objętych niniejszym programem nie planuje się zmiany zasad zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również środki budżetowe uchwalone przez Radę Gminy na ten cel oraz dotacje pozabudżetowe.
3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przeznacza się w szczególności na:
  - 1) Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
  - 2) Koszty konserwacji, koszty usuwania awarii.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

Szacunkową wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, koszty zarządu i koszty inwestycyjne określa tabela nr 2.

**Tabela nr 2.** Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2021 - 2028

| Lp. | Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji w zł | Koszty remontów i modernizacji w zł | Koszty zarządu w zł | Koszty inwestycyjne w zł | Uwagi |
|-----|------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------|
| -1- | -2-  | -3-                               | -4-                                 | -5-                 | -6-                      | -7-   |
| 1   | 2021 | 906                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 2   | 2022 | 910                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 3   | 2023 | 911                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 4   | 2024 | 912                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 5   | 2025 | 912                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 6   | 2026 | 912                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 7   | 2027 | 912                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |
| 8   | 2028 | 912                               | 0                                   | 0                   | 0                        |       |

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- koszty ubezpieczenia budynków;
- koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem;
- koszty usług kominiarskich i przeglądów technicznych budynku;
- bieżące naprawy;
- inne koszty (pomiar, itp.).

W sytuacji, gdy wystąpi konieczność wykonania remontu budynku lub lokalu, którego koszt przekroczy wpływ y z czynszów, koszty remontu pokryte będą z budżetu Gminy.

## Rozdział IX

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale mieszkalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach gminnych.
2. Należy przestrzegać zasady niewynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
3. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania Programu dokonywania zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.
4. Planuje się sprzedaż mieszkań w pierwszej kolejności najemcom w ramach pierwokupu.

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr ...../2021 Rady Gminy Dmosin z dnia ... marca 2021r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2021-2028”**

1. Wprowadzenie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2021-2028” związane jest z realizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2), nakładający na organ Rady obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.
2. W związku z w/w zmianami traci moc uchwała Nr XXXI/184/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2017-2023”, w związku z powyższym wystąpiła konieczność opracowania nowego programu na minimum 5 lat.
3. Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.
4. Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Dmosin „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin na lata 2021-2028” będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dmosin.