

**UCHWAŁA Nr XXVI/.../2021
RADY GMINY LELIS
z dnia 30 kwietnia 2021r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy na lata 2021 – 2027

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2027, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelis.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Anna Danuta Dobkowska

Uzasadnienie

Zgodnie 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 2020 r. poz. 611), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Poprzednio obowiązujący wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy był opracowany na lata 2014 - 2020, podjęty uchwałą Nr XXVIII/201/2014 Rady Gminy Lelis z dnia 14 lutego 2014 r. i stracił swoje obowiązywanie w dniu 31 grudnia 2020 r., a zatem koniecznym stało się uchwalenie nowego programu na lata 2021 – 2027.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2021 - 2027
Rozdział pierwszy**

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Lelis wchodzi 1 lokal położony w budynku będącym własnością gminy tj. :

Tabela nr 1

Lp.	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba pokoi	Ogólna powierzchnia	Miejscowość
1.	1	-	40,43 m ²	Gąski

2. Struktura budynku, w którym znajduje się lokal.

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	Gąski	dobry	Ogrzewanie brak, instalacja wodno - kanalizacyjna

3. Prognozuje się następujące wielkości i stan techniczny lokalu w poszczególnych latach.

Tabela nr 3

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali:	1	1	1	1	1	1	1

Rozdział drugi

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokalu, z podziałem na kolejne lata.

1. W latach 2021 - 2027 nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mających na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynku i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynku:
 - a) sprawną instalację odgromową;
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - c) sprawną instalację elektryczną;
 - d) sprawne przewody wentylacyjne;
 - e) sprawne obróbki blacharskie i odwodnienie dachów;
- 2) w zakresie standardu lokalu:
 - a) brak źródła ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne (ustęp, umywalka).

Rozdział trzeci

Planowana sprzedaż lokalu w kolejnych latach.

W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokalu będącego własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokalu w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty;
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży;

- 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział czwarty

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu w budynku (kondygnacja);
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i sanitarne;
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

2. W drodze zarządzenia Wójt Gminy Lelis ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki, nie częściej niż 1 raz w roku.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:

1) obniżające stawkę czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych;
- b) usytuowanie lokalu w budynku (kondygnacja).

2) podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie lokalu w:

- a) wc,
- b) łazienkę,
- c) centralne ogrzewanie,
- d) gaz przewodowy.

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnych.

Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu, następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej, nie może przekroczyć 200%.

Rozdział piąty

Sposób i zasady zarządzania lokalem i budynkiem wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu zarządza jednostka organizacyjna, której Wójt Gminy Lelis tę funkcję powierzy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera zarządca.
4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - 1) zagospodarowanie terenu wokół budynku, w którym znajduje się lokal;
 - 2) wykonywania różnych prac z udziałem najemców;
 - 3) przebudowy pomieszczeń lokalu.

Rozdział szósty

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokal.

Rozdział siódmy

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalu i budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokal, co roku powinny być przeznaczone na remont lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela nr 4

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszt remontu bieżącego w zł	0	0	0	0	1500	1500	1500

Rozdział ósmy

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanym lokalu;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanego lokalu (remonty, itp.).