

**UCHWAŁA NR XXVII/162/21
RADY GMINY REGNÓW**

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Regnów na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Regnów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Regnów na lata 2022-2026” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regnów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIX/171/18 Rady Gminy Regnów z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Regnów na lata 2018 – 2022.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Przewodniczący Rady



Sławomir Dudek

Załącznik do uchwały Nr XXVII/162/21

Rady Gminy Regnów

z dnia 30 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REGNÓW NA LATA 2022-2026

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Regnów zwanej dalej Gminą, wchodzi 4 lokale w 2 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 183,14 m².

2. Struktura lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Miejsce położenia	Ilość lokali	Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użyt. m ²
1	Regnów 86	1	Woda + kanal. + CO	Dobry	44,31
		2	Woda + kanal. + CO	Dobry	40,83
2	Regnów 86A	1	Woda + kanal. + CO	Dobry	36,50
		2	Woda + kanal.	Dobry	61,50

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydzielono lokali na najem socjalny. W przypadku konieczności zapewniania lokalu na najem socjalny, przewiduje się zmianę sposobu użytkowania i adaptacji na lokale mieszkalne lokali użytkowych stanowiących mienie komunalne gminy lub wynajem lokali od innych właścicieli na zasadach obowiązujących do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. 1. Prognozuje się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu wielkość zasobu mieszkaniowego gminy utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

2. W okresie obowiązywania niniejszego Programu działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym. Działania gminy dotyczyć będą w szczególności malowania i koniecznych remontów.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel corocznie z budżetu gminy.

2. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających dostęp do wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków.

3. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych i stanu technicznego budynków przewiduje się następujący zakres inwestycji, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Regnów z podziałem na kolejne lata:

Lp.	Rok	Planowane działania
1.	2022	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o zgłoszenia lokatorów, a także po uwzględnieniu wyników okresowych przeglądów budynków
2.	2023	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o zgłoszenia lokatorów, a także po uwzględnieniu wyników okresowych przeglądów budynków
3.	2024	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o zgłoszenia lokatorów, a także po uwzględnieniu wyników okresowych przeglądów budynków
4.	2025	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o zgłoszenia lokatorów, a także po uwzględnieniu wyników okresowych przeglądów budynków
5.	2026	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb w oparciu o zgłoszenia lokatorów, a także po uwzględnieniu wyników okresowych przeglądów budynków

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026

§ 4. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Najemcy lokali mieszkaniowych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Regnów w drodze zarządzenia, według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu, o którym mowa w ust. 3.

2. Maksymalna stawka czynszu najmu (bazowa) za 1 m² powierzchni użytkowej dotyczy lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie, instalacje wodną i kanalizacyjną.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokale, które nie posiadają centralnego ogrzewania – obniżka o 10%;
- lokale z instalacją wodną bez łazienki, instalacji kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania – obniżka o 57 %;

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynu lokali na najem socjalny.

§ 6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz innych opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, centralnego ogrzewania, odbiór nieczystości itd.

§ 8. W przypadku przeznaczenia lokalu na najem socjalny - stawka czynszu za najem socjalny lokalu będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

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

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności poprzez:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 2) bieżące administrowanie nieruchomości;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) prowadzenie uzasadnionych remontów i modernizacji;
- 5) zapewnienie prawidłowej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie w latach 2022- 2026 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkaniowych oraz dotację przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków oraz przychody z innych źródeł.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11. Plan wydatków na utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022- 2026 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 8.

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

§ 12. W latach 2022- 2026 działania gminy będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego gminy w należyтым stanie technicznym.

§ 13. Zakłada się bieżące monitorowanie sytuacji w zakresie potrzeb mieszańcowych gminy w celu lepszego zagospodarowania posiadanych zasobów oraz ewentualnego pozyskania lokali na najem socjalny.

§ 14. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady

Sławomir Dudek