

**UCHWAŁA NR XXXVII/176/17
RADY GMINY ŁADZICE**

z dnia 20 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice na lata 2018 - 2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice na lata 2018-2022” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ładzice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Śliwiński

Załącznik do Uchwały Nr XXXVII/176/17

Rady Gminy Ładzice

z dnia 20 grudnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁADZICE
NA LATA 2018-2022**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokalne mieszkalne:

1) w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ładzice zwanego dalej „zasobem” wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	Nr lokalu w budynku	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wypośażenia w urządzenia techniczne	Stan techniczny lokalu
1.	Ładzice ul. Wyzwolenia 19	1	1	14,10	Instalacja elektryczna, wodna	dobry
2.	Ładzice ul. Wyzwolenia 19	3	1	14,03	Instalacja elektryczna, wodna	dobry
3.	Ładzice, ul. Wyzwolenia 19	2	3	54,68	Instalacja wod.-kan. elektryczna	dobry
4.	Ładzice, ul. Wyzwolenia 38 Gminny Ośrodek Zdrowia	1	3	43,37	Instalacja elektryczna wod.-kan., c.o.	dobry
5.	Ładzice, ul. Wyzwolenia 38 Gminny Ośrodek Zdrowia	3	3	47,22	Instalacja elektryczna wod.-kan., c.o.	dobry
6.	Jedlno Pierwsze 37	1	2	58,80	Instalacja elektryczna, wodna	dobry
7.	Jedlno Pierwsze 37	2	1	14,28	Instalacja elektryczna	dobry
8.	Jedlno Pierwsze 37	3	1	12,00	Instalacja elektryczna	dobry
9.	Jedlno Pierwsze 37	4	1	11,76	Instalacja elektryczna	dobry
10.	Jedlno Pierwsze 37	5	2	24,76	Instalacja elektryczna, wodna	dobry
11.	Jedlno Pierwsze 37	6	1	24,50	Instalacja elektryczna	dobry
12.	Jedlno Pierwsze 37	7	1	29,20	Instalacja elektryczna	dobry

2) z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się 3 lokale socjalne:

a) 1 lokal w budynku nr 37 w Jedlnie Pierwszym,

b) 2 lokale w budynku przy ul. Wyzwolenia nr 19 w Ładzie;

3) w latach 2018 – 2022 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Ładzice.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

1) po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się wykonanie remontów i modernizacji w sposób następujący: w latach 2018 - 2022 remont bieżący lokali mieszkalnych we wsiach: Ładzice, ul. Wyzwolenia 38, Ładzice, ul. Wyzwolenia 19 oraz Jedlno Pierwsze 37;

2) remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na:

a) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

b) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem;

3) przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawa budowlanego.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach: w roku 2018 – 2022 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ładzice.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

1) ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

b) za lokale socjalne;

2) czynsz obejmuje koszty konserwacji bieżącej i utrzymania technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz koszty administrowania;

3) czynsz płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu, przy czym za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie;

4) zasady ustalania czynszu:

a) wysokość podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala wójt gminy, stawka dotyczy lokalu wyposażonego we wszystkie dostępne media,

b) z uwagi na stan techniczny budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia stawka znajdujących się w nim lokali podlega podwyższeniu o 40 %,

c) wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali podanych w ust. 4 pkt. 4 lit.

b) ulega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne:

- mieszkanie bez c.o. – o 10 %,

- mieszkanie bez łazienki – o 10 %,

- mieszkanie bez kanalizacji – o 20 %,

- mieszkanie bez instalacji wodnej – o 20 %,

d) wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali podanych w ust. 4 pkt. 4 lit.

b) ulega podwyższeniu z uwagi na:

- położenie budynku w miejscowości Ładzice – o 5 %,

- położenie lokalu w budynku, I piętro – o 5 %,

- ogólny stan techniczny – o 5 %,

e) stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie;

5) podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn.zm.);

6) najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

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:

1) zasobem mieszkaniowym Gminy Ładzice zarządza Wójt Gminy Ładzice;

2) przedmiotem zarządu jest:

- a) wynajmowanie mieszkań,
- b) remonty,
- c) modernizacja,
- d) adaptacja lokali,
- e) pobieranie opłat z tytułu najmu,
- f) sprzedaż lokali mieszkalnych;

3) nie przewiduje się w latach 2018 – 2022 wprowadzenia zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2018 - 2022 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Ładzice będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminnym.

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:

	Wyszczególnienie wydatków w kolejnych latach:				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	2000,00	2000,00	2000,00	3000,00	4000,00
Koszty zarządu nieruchomościami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	10 000,00	0,00	0,00
Razem	2500,00	2500,00	12 500,00	3500,00	4500,00

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

- 1) wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkańców Gminy Ładzice będących lokatorami mieszkań komunalnych;
- 2) realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych;
- 3) nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ładzice.