

**UCHWAŁA NR LXIV/426/2024
RADY GMINY RZECZYCA**

z dnia 24 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Rzeczyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca na lata 2024 - 2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

§ 3. Traci moc Uchwała NR XV/104/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 listopada 2015r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Kosiacki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
RZECZYCA NA LATA 2024 - 2028****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1.1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczyca wchodzi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 584,18 m², znajdujących się w trzech budynkach, stanowiących własność Gminy Rzeczyca:

- 1) w budynku Gminnego Ośrodka Kultury w Rzeczyca- trzy lokale;
- 2) w budynku Ośrodka Zdrowia w Rzeczyca - trzy lokale;
- 3) w budynku przyszkolnym w Sadykierzu - pięć lokali;

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Rzeczyca ul. Prez.I.Mościckiego 9 m 1	37,27 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny
2.	Rzeczyca ul. Prez.I.Mościckiego 9 m 2	52,57 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny
3.	Rzeczyca ul. Prez.I.Mościckiego 9 m 3	71,93 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny
4.	Rzeczyca ul. Ks.J.Kitowicza 12 m.1	66,37 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką i stropodachem, ocieplone ściany i stropodach, otynkowany, stolarka okienna z PCV, trzykondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na III kondygnacji, po remoncie - bardzo dobry stan techniczny
5.	Rzeczyca ul. Ks.J.Kitowicza 12 m.2	46,92 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990r., kryty blachodachówką i stropodachem, ocieplone ściany i stropodach, otynkowany, stolarka okienna z PCV, trójkondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na III kondygnacji, po remoncie - bardzo dobry stan techniczny
6.	Rzeczyca ul. Ks.J.Kitowicza 12 m.3	64,78 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty papą, jednokondygnacyjny, niezadowolający stan techniczny –

				istnieje potrzeba wykonania remontu budynku
7.	Sadykierz 51 m. 1	26,72 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny
8.	Sadykierz 51 m. 2	32,90 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O.,	Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny
9.	Sadykierz 51 m. 3	62,70 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny
10.	Sadykierz 51 m. 4	59,32 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny
11.	Sadykierz 51 m. 5	62,70 m ²	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O. , łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny

3. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

§ 2.1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina w latach 2024 - 2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3.1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie gminy jest dobry.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacje w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

4. W latach 2016-2020 planowane są remonty i modernizacje wyłącznie lokali opisanych w poniższej tabeli, z wykorzystaniem wyników okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie określonym w przepisach ustawy Prawo Budowlane.

L.p	Lokale przeznaczone do remontu	Ocena stanu technicznego budynku	Lata	Planowane prace remontowo- modernizacyjne
1.	Rzeczyca ul. Prez. I. Mościckiego 9 m 2	dobry stan techniczny	2024	Wykonanie drobnych napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli przewodów kominowych. Malowanie pomieszczeń
			2025	-
			2026	-
			2027	-
			2028	-
2.	Rzeczyca ul. Prez. I. Mościckiego 9 m 3	dobry stan techniczny	2024	Wykonanie napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli
			2025	-
			2026	-
			2027	-
			2028	-

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy Rzeczyca.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Rzeczyca, ale nie wyższym niż określony w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości, w wypadkach, gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Wójta Gminy Rzeczyca.

5. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową, którą stanowi najwyższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Rzeczyca, ustalona dla lokalu o najwyższym standardzie.

6. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy Rzeczyca uwzględnia czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ze względu na lokalizację budynku – poza miejscowością Rzeczyca o 15%;
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku – parter lub poddasze użytkowe o 10 %;

3) ze względu na wyposażenie:

- a) brak instalacji c.o. – o 8%,
- b) brak ciepłej wody dostarczanej centralnie o 10%,
- c) brak ciepłej wody – o 10%,
- d) brak kanalizacji – o 10%;

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku - budynek do remontu kapitalnego – o 15%.

7. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

8. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.). Stawkę bazową, podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

9. Zmiany wysokości czynszów, odbywać się będą zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

§ 6.1 Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca, mogą składać wnioski o obniżenie naliczonego czynszu. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

1. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

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 latach 2024 - 2028

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Rzeczyca.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Rzeczyca

3. Bieżący nadzór i utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych znajdujących się w nim sprawuje Wójt Gminy Rzeczyca.

4. W latach 2016 - 2020 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczyca.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024- 2028

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca a także wydatki inwestycyjne

§ 9. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca w następującej wysokości w latach 2024- 2028:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2024	12.000,00 zł	6.000,00 zł	-
2025	14.000,00 zł	10.000,00 zł	-
2026	14.000,00 zł	12.000,00 zł	-
2027	16.000,00 zł	14.000,00 zł	-
2028	16.000,00 zł	14.000,00 zł	-

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt;
- 4) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;
- 5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;
- 6) sprzedaż lokali na rzecz najemców, a w przypadku nie skorzystania przez najemcę z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu, zapewnianie lokali zamiennych;
- 7) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 9) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;
- 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 11) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.