

**UCHWAŁA NR XXVI/186/2021
RADY GMINY LELIS**

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała 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 .

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

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Danuta Dobkowska

**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. Prognozuję 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 nie pogorszonym.

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 wypowiedzenie 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 umożliwiającą 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne.

Srodki 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.).