

**UCHWAŁA NR LVIII/306/22
RADY GMINY ŁADZICE**

z dnia 10 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz 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 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice na lata 2022 - 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ładzice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Kuta

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁADZICE
NA LATA 2022-2026**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice zwany dalej Programem mieszkaniowym opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice i obejmuje lata 2022- 2026.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ładzice obejmuje 9 lokali mieszkalnych i 3 lokale socjalne.

2. Strukturę budynków i lokali mieszkaniowych oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Ładzice przedstawia tabela nr. 1.

Tabela nr 1

Wykaz budynków i lokali mieszkaniowych

LP.	Lokalizacja	Nr lokalu w budynku	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie 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 elektryczna, wod.-kan.	dobry
4.	Ładzice ul. Wyzwolenia 38	1	3	43,37	Instalacja elektryczna, wod.-kan., c.o.	dobry
5.	Ładzice ul. Wyzwolenia 38	3	3	47,22	Instalacja elektryczna, wod.-kan., c.o.	dobry
6.	Jedlno Pierwsze 37	1	2	58,80	Instalacja elektryczna	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

3. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydziela się 3 lokale socjalne:

- 1) 1 lokal w budynku nr 37 w Jedlnie Pierwszym;
- 2) 2 lokale w budynku przy ul. Wyzwolenia nr 19 w Ładzicach.

4. W latach 2022 - 2026 nie przewiduje się zmiany wielkości, ani zmiany stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ładzice.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Ładzice mieszczą się w budynkach, które wybudowano kilkadziesiąt lat temu, stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne.

2. Podstawowym zadaniem Gminy Ładzice będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności. Jako priorytetowe uznaje się remonty 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.

3. Po dokonaniu analizy stanu technicznego gminnych budynków, przewiduje się zakres planowanych remontów i modernizacji w kolejnych latach:

ROK	Budynek i jego położenie	Prace remontowe/modernizacyjne
2022	Ładzice ul. Wyzwolenia 19, Jedlno Pierwsze 37	bieżące naprawy i konserwacje, remonty
2023	Ładzice ul. Wyzwolenia 19, Jedlno Pierwsze 37	bieżące naprawy i konserwacje, remonty
2024	Ładzice ul. Wyzwolenia 38, Jedlno Pierwsze 37	bieżące naprawy i konserwacje, remonty
2025	Ładzice ul. Wyzwolenia 19, Jedlno Pierwsze 37	bieżące naprawy i konserwacje, remonty
2026	Ładzice ul. Wyzwolenia 38, Jedlno Pierwsze 37	bieżące naprawy i konserwacje, remonty

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2022 - 2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ładzice.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje koszty konserwacji bieżącej, utrzymania technicznego budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania, a także koszty administrowania.

2. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu lokalu.

3. Wysokość podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala wójt gminy, stawka dotyczy lokalu wyposażonego we wszystkie dostępne media.

4. Z uwagi na stan techniczny budynku gminnego położonego przy ul. Wyzwolenia 38 w Ładzicach stawka dla znajdujących się w nim lokali mieszkalnych podlega podwyższeniu o 40%.

5. Ustala się czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali wskazanych w § 5 ust. 4:

- 1) położenie budynku w miejscowości Ładzice + 5% stawki podstawowej;
- 2) położenie lokalu w budynku, I piętro + 5% stawki podstawowej;
- 3) ogólny stan techniczny lokalu + 5% stawki podstawowej.

6. Ustala się czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali wskazanych w § 5 ust. 4:

- 1) mieszkanie bez c.o. - 10% stawki podstawowej;
- 2) mieszkanie bez łazienki - 10% stawki podstawowej;

- 3) mieszkanie bez kanalizacji - 20% stawki podstawowej;
- 4) mieszkanie bez instalacji wodnej - 20% stawki podstawowej.

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową czynszu podlegają sumowaniu.

8. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki podstawowej.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice zarządza Wójt Gminy Ładzice.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

§ 7. Gmina Ładzice nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ładzice w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026 będą wpływy osiągnięte z tytułu najmu lokali mieszkalnych i środki finansowe wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Ładzice.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. Wysokość prognozowanych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Ładzice w latach 2022-2026 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych:

Wyszczególnienie kosztów	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000	10 000	12 000	12 000	12 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Koszty zarządu nieruchomościami	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00	0, 00
Wydatki inwestycyjne	0, 00	0,00	0, 00	0, 00	0, 00
Razem	20 000	20 000	22 000	22 000	22 000

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Ładzice i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, za wskazane uznaje się działania zmierzające do:

- 1) regularnej weryfikacji umów i odzyskiwania lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione;
- 2) prowadzenia konsekwentnej windykcacji;
- 3) w miarę możliwości finansowych zagospodarowania podwórek przed zamieszkanymi nieruchomościami gminnymi.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina może pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów.