

**UCHWAŁA NR XXVIII/165/21
RADY GMINY PĄTNÓW**

z dnia 3 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Pątnów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611, Dz.U. z 2021 r. poz. 11) Rada Gminy Pątnów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pątnów na lata 2021-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pątnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pątnów

Grzegorz Pietrzyński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PĄTNÓW NA LATA 2021-2025

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pątnów na lata 2021-2025 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Celem niniejszego programu jest:

- 1) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pątnów tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pątnów:

Lp.	Adres	Wyposażenie	Sposób zagospodarowania	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1.	Lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku ZSS w Dietrznikach, Dietrzniki 105	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	71,64
2.	Lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku ZSS w Dietrznikach,	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć	umowa najmu	43,36

	Dzietrzniki 105	wodociągowa, c.o		
3.	Lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku GCUM w Dzietrznikach, Dzietrzniki 108A	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	42,14
4	Lokal mieszkalny nr 4 położony w budynku GCUM w Dzietrznikach, Dzietrzniki 108A	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	53,08
5.	Lokal mieszkalny położony w budynku SCK w Kałużach	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	40,35
6.	Lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku Ośrodka Zdrowia w Pątnowie 50A	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	82,40
7.	Lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku Agronomówki w Pątnowie, Pątnów nr 106	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa	umowa najmu	44,37
8.	Lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku Agronomówki w Pątnowie, Pątnów nr 106	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa	umowa najmu	37,99
9.	Lokal mieszkalny 4 położony w budynku Agronomówki w Pątnowie, Pątnów nr 106	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa	umowa najmu	56,46
10.	Lokal mieszkalny nr 5 położony w budynku Agronomówki w Pątnowie, Pątnów nr 106	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa,	umowa najmu	45,41
11.	Lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku Przedszkola Publicznego w Popowicach, Popowice nr 57B	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	57
12.	Lokal mieszkalny nr 2 położony w budynku Przedszkola Publicznego w Popowicach, Popowice nr 57B	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	31,80
13.	Lokal mieszkalny nr 3 położony w budynku Przedszkola Publicznego w Popowicach, Popowice 57B	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa, c.o	umowa najmu	41
14.	Lokal socjalny Dzietrzniki 106	łazienka, wc, sieć energetyczna, sieć wodociągowa	umowa najmu	90

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

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pątnów ulegnie zmianie w 2022 i 2023 r., gdyż gmina planuje adaptację na mieszkania socjalne budynki po szkole w Grębieniu i Załączu Wielkim.

Lp.	Lata	Rodzaj lokalu	Ilość	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny			
					bardzo dobry	dobry	średni	zły
1.	2021	socjalne	1	90			1	
		komunalne	13	647	4	4	4	1
2.	2022	socjalne	3	190	2		1	
		komunalne	9	462,77	4	2	3	
3.	2023	socjalne	8	473,30	7		1	
		komunalne	9	462,77	4	2	3	
4.	2024	socjalne	8	473,30	7		1	
		komunalne	9	462,77	4	2	3	
5.	2025	socjalne	8	473,30	7		1	

		komunalne	9	462,77	4	2	3	
--	--	-----------	---	--------	---	---	---	--

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

Rozdział 3.

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

§ 4.1 Zakres remontów bieżących będzie ustalany co rok podczas przeglądów technicznych budynków. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi. W latach 2021-2023 planowana jest termomodernizacja oraz adaptacja na mieszkania socjalne budynków po szkołach w Grębieniu i Załączu Wielkim oraz termomodernizacja budynku Przedszkola Publicznego w Popowicach.

2. Plan remontów na lata 2021-2025

Rok	Wyszczególnienie
2021	termomodernizacja budynku po szkole w Grębieniu
2022	termomodernizacja budynków po szkole w Popowicach i Załączu Wielkim oraz adaptacja budynku po szkole w Grębieniu na mieszkania socjalne
2023	malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych oraz adaptacja budynku po szkole w Załączu Wielkim na mieszkania socjalne
2024	malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych
2025	malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pątnów

§ 5.1. W 2021 r. planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynku Agronomówki w Pątnowie.

2. W następnych latach Gmina Pątnów nie przewiduje sprzedaży innych lokali mieszkalnych. Jedyne lokale mieszkalne, które są przeznaczone do sprzedaży zostały wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta w drodze zarządzenia, według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę, takich jak: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólny stan techniczny budynku.

§ 8. Ustala się, że czynsz obniża się ze względu na następujące czynniki:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) zły stan techniczny budynku - 10 %;
- 3) położenie budynku na obrzeżach danej miejscowości - 5%;

4) stawkę czynszu obniża się, jeżeli lokal jest położony na poddaszu w budynku wybudowanym przed 1940 r. - 5%.

§ 9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

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 latach 2021 - 2025

§ 10. 1. Czynności związane z zarządzaniem sprawowane będą bezpośrednio przez Gminę Pątnów w budynkach, w których nie wyodrębniono odrębnej własności.

2. W budynkach, w których Gmina Pątnów jest współwłaścicielem przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem polegające na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

§ 11. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki finansowe:

- 1) uzyskane z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe, opłaty za ogrzewanie, i inne opłaty oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy,
- 2) inne środki, takie jak: dotacje, kredyty, pożyczki.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, koszty z przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 8.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w poszczególnych latach uzależnione będzie od wielu czynników, w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów Gminy innych niż czynsz, możliwość pozyskiwania środków z innych źródeł oraz kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na który składają się wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy techniczne, ubezpieczenia budynków, koszty modernizacji i remontów.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomości	Razem
1.	2021	3 000,00 zł	312 000,00 zł	9 000,00 zł	324 000,00 zł
2.	2022	3 000,00 zł	596 000,00 zł	12 000,00 zł	611 000,00 zł
3.	2023	3 000,00 zł	100 000,00 zł	12 000,00 zł	115 000,00 zł
4.	2024	3 000,00 zł	5 000,00 zł	12 000,00 zł	20 000,00 zł
5.	2025	3 000,00 zł	5 000,00 zł	12 000,00 zł	20 000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

2. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte działania dążące do sprzedaży lokali w budynku Agronomówki w Pątnowie. Budynek wymaga dużego remontu, poza tym jest własnością Gminy Pątnów z udziałem wspólnoty mieszkaniowej.

3. Jako priorytetowe określa się działania mające na celu utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację budynków należących do zasobu Gminy Pątnów o przeznaczeniu innym niż mieszkalne i będzie uzależnione od pozyskanych środków zewnętrznych.