

**UCHWAŁA NR XXX/165/17
RADY GMINY GŁÓWNO**

z dnia 20 kwietnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Głowno na lata 2017-2022**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 j.t.; zm. poz.1579, poz. 1948) oraz art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 12 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 j.t.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza ustala wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głowno zwany w dalszej części uchwały "programem,, na lata 2017-2022.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o „zasobie” należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy Głowno.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Głowno w latach 2017-2022**

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Głowno przedstawia się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan prawny nieruchomości
1.	Wola Zbrożkowa 36	1	47,30	Gmina Głowno
2.	lokale socjalne	-	-	-

§ 3. Stan techniczny zasobu przedstawia się następująco:

- 1) lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie;
- 2) w okresie objętym programem przewiduje się pozyskanie 1 lokalu i przeznaczenie go na lokal socjalny.

Rozdział 3.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego
budynku i lokali**

§ 4. 1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie jest dobry.

2. Zakres planowanych remontów do 2022 roku obejmował będzie głównie prace remontowe wynikłe ze szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych . Inne ewentualne remonty bądź modernizacje będą wykonywane w niezbędnym stopniu. Gmina Głowno będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. 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 spalinowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokal mieszkalny;
- 2) za lokal socjalny.

§ 6. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz wartość odtworzeniową budynku.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki obniżające jego wartość użytkową.

§ 7. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:

- 1) za brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - 10% ;
- 2) za brak instalacji centralnego ogrzewania - 5 % ;
- 3) za brak instalacji ciepłej wody - 5 % ;
- 4) za brak łazienki - 5 % .

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 8. Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób.

§ 10. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy Głowno w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta Gminy Głowno tylko raz w roku.

§ 11. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni , przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 12. W czasie trwania stosunku najmu , wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu , wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3 - miesięcznym wypowiedzeniem.

§ 13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany przez Urząd rachunek.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego

§ 14. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt Gminy Głowno przy pomocy urzędu gminy. W Urzędzie prowadzi się dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowych.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętym programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym - z czynszów za lokale mieszkalne, opłat za ogrzewanie i wodę oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy;
 - 2) inne środki - , np.: dotacje, kredyty, pożyczki - jeśli wystąpi taka konieczność.
2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:
- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynku (utrzymanie porządku i czystości, koszty z przeglądów okresowych);
 - 2) koszty konserwacji i usuwania awarii.

Rozdział 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

§ 16. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty.

Rozdział 8.

Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 17. Nie przewiduje się prywatyzacji lokali będących w zasobach gminy.

§ 18. Wójt Gminy winien podejmować działania zmierzające do powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez komunalizację budynków stanowiących Skarb Państwa.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 19. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Głowno

Łukasz Łukasik

