

**UCHWAŁA NR XXIII/138/2020  
RADY GMINY SKOMLIN**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata  
2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2021-2025" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVI/213/2014 Rady Gminy Skomlin z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1593).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skomlin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Jarosław Zółtaszek**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2021-2025**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Skomlin wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 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).

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin dalej zwany Programem, opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 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 oraz koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin w poszczególnych latach**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skomlin tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 9 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 514,52 m<sup>2</sup>, zgodnie z tabelą 1:

<b>Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin - stan techniczny</b>					
<b>Lp.</b>	<b>Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>Wyposażenie</b>	<b>Stan techniczny</b>
1.	Wichernik 13	1	105,00 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
2.	Skomlin, ul. Trojanowskiego 3	1	65,09 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry

3.	Skomlin, ul. Targowa 2,	4	66,00 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
4.			45,00 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
5.			32,00 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
6.			65,09 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
7.	Skomlin, ul. Trojanowskiego 1	1	60,00 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
8.	Brzeziny 11	1	40,24 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Średni
9.	Bojanów 17	1	36,10 m <sup>2</sup>	Inst. wod-kan, łazienka, wc, ogrzewanie z pieca węglowego	Średni

- 1) bardzo dobry stan techniczny - w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
- 2) dobry stan techniczny - w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.;
- 3) średni stan techniczny - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.;
- 4) zły stan techniczny - obiekt kwalifikuje się do generalnego remontu lub rozbiórki.

3. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

4. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin na lata 2021-2025 przedstawia tabela 2:

Wielkość zasobu	ROK				
	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych	9	9	9	11	13
Liczba lokali socjalnych	0	0	0	0	1

### **Rozdział 3.**

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

§ 5.1. Z uwagi na wiek oraz stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe wynikają głównie z eksploatacji obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz bieżące prace konserwacyjne.

2. W latach 2021-2025 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin przedstawia się zgodnie z tabelą 3:

Adres lokalu	Zakres prac	Lata
Wichernik 13	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Skomlin, ul. Trojanowskiego 3	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Skomlin, ul. Targowa 2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Skomlin, ul. Targowa 2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025

Skomlin, ul. Targowa 2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Skomlin, ul. Targowa 2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Skomlin, ul. Trojanowskiego 1	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Brzeziny 11	- bieżące remonty w zależności od potrzeb	2021-2025
Bojanów 17	- bieżące remonty w zależności od potrzeb - wymiana stolarki okiennej - wykonanie 3-5 lokali mieszkalnych	2021-2022 2023 2024-2025

4. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. Gmina Skomlin w latach 2021-2025 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Stawka czynszu powinna być utrzymywana na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Skomlin w drodze zarządzenia.

3. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, pomniejszony lub powiększony o procent wynikający z § 8 ust. 2 i 3.

4. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 6 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

§ 8. 1. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego za wyjątkiem czynszu za lokale socjalne uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu.

2. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu ulega podwyższeniu o 10% w przypadku gdy lokal zlokalizowany jest w miejscowości będącej siedzibą gminy.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu:

- 1) lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną – obniżka o 10 %;
- 2) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %;
- 3) lokal nie posiada łazienki i WC – obniżka o 10 %;
- 4) lokal na poddaszu – obniżka o 10 %;
- 5) stan techniczny lokalu średni – obniżka o 10 %;
- 6) stan techniczny lokalu zły – obniżka o 20 %.

4. Czynniki wpływające na obniżenie wartości czynszu o których mowa w ust. 3 sumuje się, przy czym maksymalna obniżka nie może wynosić więcej niż 50%.

#### **Rozdział 6.**

#### **Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 9. 1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy z zachowaniem obowiązujących przepisów.

2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

§ 10. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.

§ 11. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych;
- 4) zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych najemców;
- 5) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetu gminy uchwalone na ten cel przez Radę Gminy Skomlin.

2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

#### **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**

§ 13. 1. Przewidywaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021-2025 przedstawia tabela 4:

Wyszczególnienie	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji (w złotych)	5.000,00	5.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w złotych)	8.000,00	8.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Koszty inwestycyjne (w złotych)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	75.000,00	75.000,00
<b>Razem (w złotych)</b>	<b>23.000,00</b>	<b>23.000,00</b>	<b>28.000,00</b>	<b>93.000,00</b>	<b>93.000,00</b>

2. Gmina nie posiada nieruchomości, których byłaby jednym ze współwłaścicieli.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 14. 1. W latach 2021-2025 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nieprzystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

2. Działania o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie.

**§ 15. 1.** Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu lub możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

2. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamian lokali pomiędzy lokatorami na ich wniosek, za pisemną zgodą Wójta Gminy Skomlin.

**§ 16.** W ramach niniejszego Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

**§ 17.** W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Skomlin propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2021-2025.