

**UCHWAŁA NR XXXII/259/2017
RADY GMINY ŻARNÓW**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2017-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875) 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 2016 r., poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2017-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr III/12/2014 Rady Gminy Żarnów z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarnów na lata 2014-2020.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żarnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żarnów



Wojciech Baran

GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARNÓW

Rozdział 1.

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

- 1) W skład mieszkaniowego zasobu gminy Żarnów zwanego dalej „zasobem” wchodzi trzy lokale mieszkalne położone:
 - a) Paszkowice 61 o pow. 56 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę,
 - b) Skórkowice ul. Przedborska 23 o pow. 117 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienkę,
 - c) Topolice 31 o pow. 50 m². Lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.
- 2) Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 50 m² położony we wsi Topolice.
- 3) W latach 2017-2022 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.
- 4) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, łazienki.
- 5) Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji

- 1) Analiza potrzeb. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych w dobrym stanie technicznym.
- 2) Plan remontów i modernizacji. Na lata 2017-2022 planuje się wykonywanie bieżących remontów lokali stanowiących własność gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

1. Gmina Żarnów na lata 2017-2022 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

- 1) Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) czynsz za lokale socjalne.
- 3) Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

- 6) Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:
- ze względu na położenie budynku,
 - za położenie budynku w miejscowości będącej siedzibą Gminy o 5%,
 - ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - wyposażenie w ciepłą wodę – o 10%.
 - ze względu na stan techniczny budynku – za stan dobry budynku (budynek po remoncie lub budynek niewymagający remontu, dobry stan elementów konstrukcyjnych, tynków, posadzek, pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym, instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna dobra, budynek docieplony) – o 10%,
- 7) Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu:
- ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - w suterenie lub na poddaszu użytkowym o 5%,
 - ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - lokal bez instalacji wodociągowej – obniżenie o 5%,
 - lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 5%,
 - lokal bez łazienki – obniżenie o 5%,
 - lokal bez WC – obniżenie o 5%,
 - lokal bez centralnego ogrzewania – obniżenie o 5%,
 - ze względu na stan techniczny budynku:
 - zły stan budynku (budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego) o 10%,
- 8) Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę podstawową podlegającą sumowaniu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarnów

Mieszkaniowym zasobem Gminy Żarnów zarządza Wójt Gminy Żarnów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2017-2022 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące w czynszu najmu.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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

Rodzaje kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	0	0	0	0	0
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali	444,00	444,00	444,00	444,00	444,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	444,00	444,00	444,00	444,00	444,00

Rozdział 8.

Inne działania

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą poprzez bieżące umowy lokali mieszkalnych oraz podejmowanie działań w celu pozyskania nowych lokali mieszkalnych.