

**UCHWAŁA NR XXV/250/21
RADY MIEJSKIEJ W KAMIEŃSKU**

z dnia 14 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Kamieńsk na lata 2021– 2026.**

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 (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.611; zm: Dz. U. z 2021r. poz. 11) **uchwała się**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamieńsk na lata 2021– 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamieńska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kamieńsku

Jarosław Kozik

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIĘŃSK
NA LATA 2021– 2026**

Rozdział 1

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

§ 1. 1. Celem programu jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych, poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamięńsk obejmuje lokale w 14 budynkach stanowiących własność Gminy.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamięńsk wchodzi 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1 171,62 m².

4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w drugim półroczu 2021 r. powiększy się o pięć nowych lokali mieszkalnych poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych (budynek dawnej szkoły) na cele mieszkalne o ogólnej powierzchni 251,4 m².

5. W latach 2021– 2026 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy przez budowę nowych budynków mieszkalnych.

6. Burmistrz wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

7. Poniższa tabela przedstawia zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1	2	3		4	6	7
1	Kamięńsk ul. Głowackiego 3	3	1	34,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			2	33,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
			3	59,00	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc, piec węglowy	dobry
2	Kamięńsk, ul. Słowackiego 79	1	1	60,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	dobry
3	Kamięńsk, ul. Wieluńska 25	2	1	71,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	b. dobry
			2	57,00	wodociąg, kanalizacja, c.o, łazienka, wc	b. dobry
4	Danielów 38	1		40,00	wodociąg	zły do remontu
5	Danielów 56	3	1	45,70	wodociąg, wc, piec węglowy	średni
			2	69,00	wodociąg, c.o z kuchni łazienka, wc	dobry
			3	94,00	wodociąg, łazienka, wc, kuchnia węglowa	dobry

6	Szpinalów 2	1	1	47,76	wodociąg, łazienka, wc, c.o z kuchni węglowej	średni
7	Szpinalów 5	3	1	52,22	wodociąg, wc, kuchnia węglowa,	średni
			2	24,00	wodociąg, kuchnia węglowa	średni
			3	38,50	wodociąg, kuchnia węglowa	średni
8	Napoleonów 4	1	1	70,00	wodociąg, c.o, wc, łazienka	średni
9	Napoleonów 6	1	1	60,00	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
10	Gorzędów ul. Mickiewicza 1	2	1	48,00	wodociąg, c.o. z kuchni	dobry
			2	75,00	wodociąg, c.o., wc, łazienka	dobry
11	Barczkowie, ul. Mickiewicza 16	1	1	20,00	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
12	Podjeziro 32	1	1	45,24	wodociąg, ogrzewanie piecowe	średni
13	Huta Porajska 2	1	1	56,20	wodociąg, wc, c.o	średni
14	Huby Ruszczyńskie 2/1	1	1	72,00	wodociąg	zły do rozbiórki

Rozdział 2

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

§ 2. 1. W okresie objętym programem prowadzone będą bieżące naprawy, remonty termomodernizacja i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

2. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu dla życia i zdrowia mieszkańców, bezpieczeństwu w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

3. W celu poprawienia stanu technicznego budynków i lokali przewiduje się następujący zakres prac remontowych i modernizacyjnych z podziałem na kolejne lata.

ROK	BUDYNEK I JEGO POŁOŻENIE	PRACE REMONTOWE / MODERNIZACYJNE
2021	Huta Porajska 2	Modernizacja budynku po byłej szkole podstawowej poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne
	Kamięńsk, ul. Wieluńska 25	Bieżące naprawy: balkonów, dachu, elewacji budynku
2022	Danielów 56	Bieżące naprawy i konserwacje, malowanie pokrycia dachowego
2023	Danielów 56	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych,
2024	Napoleonów 6	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące naprawy i konserwacje
2025	Szpinalów 5	Bieżące naprawy i konserwacje
2026	Napoleonów 4	Bieżące naprawy i konserwacje

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy Kamieńsk mogą być sprzedawane na wniosek najemcy o zakup lokalu za zgodą Rady Miejskiej w Kamieńsku oraz w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Burmistrz Kamieńska ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, w następujących przypadkach:

- położenia budynku;
- położenia lokalu w budynku;
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową:

a) ze względu na usytuowanie budynku:

- lokale położone poza miejscowością Kamieńsk – stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,

b) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- lokal położony poniżej parteru- stawkę bazową czynszu obniża się o 5%,

c) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu:

- dla lokali bez łazienki, wc- stawkę bazową czynszu obniża się stawkę o 10% ,
- dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania- stawkę bazową czynszu obniża się o 10%,
- dla lokali wyposażonych w łazienkę, wc lub jedno z tych urządzeń,- stawkę bazową czynszu podwyższa się o 20 %,
- dla lokali wyposażonych w centralne ogrzewanie- stawkę bazową czynszu podwyższa się o 30 %,
- dla lokali wyposażonych w gaz przewodowy- stawkę bazową czynszu podwyższa się o 30 %.

d) ze względu na stan techniczny budynku:

- budynek przeznaczony do remontu- stawkę bazową czynszu obniża się o 20%.

4. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu następuje przez zsumowanie.

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 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.

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Kamieńska.

2. Zadania związane z zarządaniem mieszkaniowym zasobem gminy powinny zapewnić:

- 1) podstawowe warunki mieszkaniowe najemcom lokali,
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji budynków i lokali,

- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni,
- 4) wynajmowanie mieszkań zgodnie z zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalonymi przez Radę Miejską w Kamieńsku,
- 5) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokalu,
- 6) protokolarne przekazywanie i przyjmowanie lokali będących przedmiotem umowy najmu,
- 7) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali.

3. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętym programem będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki własne gminy oraz z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 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 jedynym ze współwłaścicielami, a także koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne bieżące remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

2. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji w tys. zł.</i>	<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys. zł</i>	<i>Koszty inwestycyjne w tys. zł</i>
2021	30 000,00	600 000,00	0	0
2022	10 000,00	40 000,00	0	0
2023	10 000,00	40 000,00	0	0
2024	10 000,00	40 000,00	0	0
2025	10 000,00	40 000,00	0	0
2026	10 000,00	40 000,00	0	0

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności oraz utrzymania składników istniejącego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

2. Budynek o innym przeznaczeniu, stanowiący własność Gminy w miarę możliwości będą przystosowane na lokale mieszkalne w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kamińsku

Jarosław Kozik