



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 2807

UCHWAŁA NR LV.346.2024 RADY GMINY GÓRA ŚWIĘTEJ MAŁGORZATY

z dnia 12 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Świętej Małgorzaty na lata 2024 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) w związku z 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Gminy Góra Świętej Małgorzaty uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Świętej Małgorzaty na lata 2024 – 2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr 204/XXXI/2018 Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty z dnia 16 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Świętej Małgorzaty na lata 2018-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Góra Świętej Małgorzaty.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Przemysław Grabarczyk

Załącznik do uchwały Nr LV.346.2024
Rady Gminy Góra Świętej Małgorzaty
z dnia 12 marca 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GÓRA ŚWIĘTEJ MAŁGORZATY
NA LATA 2024 – 2029**

Rozdział 1

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

LOKALE	STAN NA 01.01.2024 ROK		STAN TECHNICZNY		PROGNOZA ILOŚCI LOKALI W LATACH 2024 - 2029					
	ILOŚĆ SZTUK	POW. UŻYT. W M ²	DOBRY	ŚREDNI	2024	2025	2026	2027	2028	2029
SOCJALNE	4	185,21	-	4	4	4	4	4	4	4
MIESZKALNE	13	718,53	5	8	13	13	13	13	13	13
OGÓLEM:	17	903,74	5	12	17	17	17	17	17	17

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra Świętej Małgorzaty, wg stanu na dzień 01.01.2024 r., wchodzi 17 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 903,74 m², w tym: 4 lokale socjalne i 13 lokali mieszkalnych usytuowanych w pięciu budynkach.

1. **Lokale socjalne usytuowane są** w budynku nr 38 w miejscowości Bryski Kolonia o numerach lokali 3, 4, 6, 10 o ogólnej powierzchni 185,21 m². Ogółem powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynosi: 185,21 m².

2. **Lokale mieszkalne usytuowane są:**

- 1) w budynku nr 1 w miejscowości Tum o numerach lokali 1, 2, 4, 6, 7 o ogólnej powierzchni 268,44 m²;
- 2) w budynku nr 52 w miejscowości Góra Świętej Małgorzaty o numerach lokali 1, 2 o ogólnej powierzchni 113,16 m²;
- 3) w budynku nr 54 w miejscowości Ambrożew o numerach lokali 1, 2, 3 o ogólnej powierzchni 199,13 m²;
- 4) w budynku nr 31 w miejscowości Nowy Gaj o numerach lokali 1, 2, 3 o ogólnej powierzchni 137,80 m².

Ogółem powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 718,53 m².

Rozdział 2

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
w latach 2024-2029**

§ 2. Po dokonaniu analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się zadań inwestycyjnych. Zakres remontów bieżących będzie ustalany co roku podczas przeglądów technicznych budynków. W latach 2024-2029 w lokalach prowadzone będą prace konserwacyjne.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029

§ 3. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Położenie budynku	Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedania w latach 2024-2029					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TUM	-	-	-	-	-	-
GÓRA ŚWIĘTEJ MAŁGORZATY	-	-	-	-	-	-
AMBROŻEW	-	-	-	-	-	-
NOWY GAJ	-	-	-	-	-	-
BRYSKI KOLONIA	-	-	-	-	-	-

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i socjalnych określa Wójt Gminy Góra Świętej Małgorzaty w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników wynikających z § 9 niniejszej uchwały.

§ 5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6. Czynsz obejmuje: koszty zarządzania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz podatku od nieruchomości.

§ 7. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu podstawowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie, wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 8. Ustalenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem czynszu za lokal socjalny, następuje przy uwzględnieniu czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólny stan techniczny budynku.

§ 9. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) położenie budynku:

- w miejscowości oddalonej od centrum Gminy o 7 km – obniżka o 10%;

2) położenie lokalu w budynku:

- lokal mieszkalny na poddaszu - obniżka o 10%;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

a) lokal mieszkalny z łazienką, WC i indywidualnym systemem c.o. – obniżka o 5 %,

b) lokal mieszkalny z łazienką, WC bez instalacji c.o. – obniżka o 25 %,

c) lokal mieszkalny tylko z instalacją wodną – obniżka o 40 %,

d) lokal mieszkalny bez żadnej instalacji – obniżka o 50 %;

4) ogólny stan techniczny budynku: średni stan techniczny budynku (dot. wybudowanych przed 1945 r.) – obniża stawkę czynszu o 10%;

5) stawka czynszu za lokal mieszkalny, po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 40 % stawki bazowej.

§ 10. 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

1) posiada tytuł prawny do lokalu;

2) nie ma zaległości w opłatach czynszu albo innych opłat za używanie lokalu;

3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Procent obniżki
do 50% najniższej emerytury	do 20% najniższej emerytury	30%
od 50% do 70% najniższej emerytury	od 20% do 40% najniższej emerytury	20%
powyżej 70% najniższej emerytury	od 40% do 50% najniższej emerytury	10%

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 latach 2024-2029

§ 11. Ustala się, że lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzany sprawowany będzie:

- 1) bezpośrednio przez Gminę, w przypadku, gdy znajdują się w budynkach, w których nie wyodrębniono odrębnej własności;
- 2) na zasadach określonych w umowie o udostępnienie odrębnej własności lokali w przypadku, gdy liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku jest mniejsza niż siedem (włącznie).

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

§ 12. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029, w każdym roku obowiązywania niniejszego programu, będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Góra Świętej Małgorzaty.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w latach 2024-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13. 1. W latach 2024-2029 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

2. Planowane wydatki w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

Lata	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji	Przewidywane koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	Przewidywane koszty zarządu nieruchomością wspólną	Przewidywane wydatki inwestycyjne	Ogółem w PLN
2024	65.000,00	20.000,00	6.200,00	0	91.200,00
2025	70.000,00	20.000,00	6.500,00	0	96.500,00
2026	70.000,00	20.000,00	6.500,00	0	96.500,00
2027	75.000,00	20.000,00	7.000,00	0	102.000,00
2028	75.000,00	20.000,00	7.000,00	0	102.000,00
2029	78.000,00	20.000,00	7.500,00	0	105.500,00

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych budynków. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

§ 15. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Góra Świętej Małgorzaty będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.