

**UCHWAŁA NR V/33/19  
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 8 lutego 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieborów  
w latach 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 – 2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Osóbka**

Załącznik do uchwały Nr V/33/19  
Rady Gminy Nieborów  
z dnia 8 lutego 2019 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nieborów w latach 2019 – 2023**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieborów na lata 2019-2023 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nieborów tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy.

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa Tabela nr 1. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Zmiany stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dotyczyć będą koniecznych remontów.

### **Rozdział 3. Remonty i modernizacja**

§ 3. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych określa Tabela nr 2.

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali**

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określają uchwały Rady Gminy Nieborów. Na podstawie podjętych uchwał zostało przewidzianych do sprzedaży łącznie 16 lokali w budynkach położonych w Bełchowie, wskazanych w Tabeli nr1.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

#### **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej**

§ 5. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 6. 1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieborów ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) lokal położony na poddaszu – obniżka o 2% stawki bazowej;
- 2) lokal nie posiadający żadnych urządzeń sanitarnych – obniżka o 5 % stawki bazowej.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie – podwyższenie o 85% stawki bazowej;
- 2) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną – podwyższenie o 70% stawki bazowej,
- 3) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyższenie o 40% stawki bazowej.

4. Czynniki wymienione w ust. 2 i 3 nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Nieborów.

5. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającym ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina Nieborów.

6. Ustalony czynsz najmu może być na wniosek najemcy obniżony o 10 %, uwzględniając średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy.

7. Ustalanie czynszu oraz innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Nieborów.

#### **Rozdział 6.** **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Nieborów przy pomocy pracowników Urzędu Gminy Nieborów.

#### **Rozdział 7.** **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz przewidziane w budżecie Gminy środki z innych źródeł.

2. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów i modernizacji określa Tabela nr 3.

#### **Rozdział 8.** **Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 9. 1. W celu zapobiegania pogarszania się stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań i budynków.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Sprzedaż lokali jest prowadzona na wniosek najemcy.

Tabela Nr 1 do załącznika do uchwały Nr V/33/19

Rady Gminy Nieborów z dnia 8 lutego 2019 r.

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne**

Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 – 2023

Lp.	Wyszczególnienie ( adres)	Liczba lokali mieszkaniowych z		Pow. w m <sup>2</sup>	Liczba lokali socjalnych	Pow. w m <sup>2</sup>	Wyposażenie lokali	Uchwała o zbyciu	Plan sprzedaży lokali	Stan techniczny
		zajętych	wolnych							
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
1.	Nieborów – „Zajazd”	14		564,6			Wodociąg, kanalizacja			średni
2.	Nieborów „Czworak”	5		317,5			Wodociąg, kanalizacja			średni
3.	Kompina - GRN	5		188,8			Wodociąg, kanalizacja			średni
5.	Dzierzgówek	2		50			—			średni
6.	Bełchów ul. Przemysłowa 6	1		25			wodociąg			średni
7.	Bełchów ul. Przemysłowa 12	8		290			wodociąg, kanalizacja,	LVII/270/2018 z dn. 29.06.2018r.	2019 r.	dobry
8.	Bełchów ul. Przemysłowa 14	8		290			wodociąg, kanalizacja,			dobry
9.	Bełchów ul. Szkolna 1	2		59,5			wodociąg kanalizacja,	LVII/271/2018 z dn. 29.06.2018r.	2019 r.	dobry
10.	Bełchów ul. Szkolna 3	6		236			wodociąg, kanalizacja,	LVII/271/2018 z dn. 29.06.2018r.	2019 r.	dobry

11.	Nieborów – Dom Nauczyciela	7		222			wodociąg, c.o kanalizacja,			dobry
12.	Bobrowniki – Szkoła Podstawowa	2		96			wodociąg, c.o kanalizacja,			dobry

Tabela Nr 2 do załącznika do uchwały Nr V/33/19

Rady Gminy Nieborów z dnia 8 lutego 2019 r.

**Tabela nr 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2019 – 2023**

Lp.	Adres budynku	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych w latach				
		Planowana wielkość środków finansowych w złotych				
1	2	2019 3	2020 4	2021 5	2022 6	2023 7
1.	Nieborów „Czworak”		Remont dachu 500 000,00 zł	Termomodernizacja budynku 50 000,00 zł		
2.	Kompina Budynek po GRN				Remont dachu - 50 000,00 zł	
3.	Dzierżówek					

Tabela Nr 3 do załącznika do uchwały Nr V/33/19  
Rady Gminy Nieborów  
z dnia 8 lutego 2019 r.

**Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2019 – 2023 w złotych**

Lp	Rok	Koszty eksploatacji	Kosztów remontów i modernizacji	Uwagi
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	2019	25 300,00		
2.	2020	26 000,00	500 000,00	
3.	2021	27 000,00	50 000,00	
4.	2022	28 000,00	50 000,00	
5.	2023	29 000,00		

Koszty eksploatacji obejmują:

- koszt ubezpieczenia budynków;
- koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem;
- koszty wywozu nieczystości stałych i płynnych;
- koszty usług kominiarskich.