

**UCHWAŁA NR III/22/24
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 28 czerwca 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieborów
w latach 2024 – 2028**

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 2024 r. poz. 609, 721) 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieborów na lata 2024 – 2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieborów.

§ 3. Traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Osóbka

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieborów na lata 2024 - 2028 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Nieborów 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 Nieborów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Nieborów 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 Nieborów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nieborów, 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 Nieborów w poszczególnych latach

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

2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Nieborów w poszczególnych latach określa Tabela nr 1.

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy Nieborów, poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Zmiany stanu technicznego budynków i lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Nieborów, dotyczyć będą wyłącznie niezbędnych remontów.

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja

§ 3. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy Nieborów, 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. Wyrażenie zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz zasady na jakich się ona odbywa określają uchwały Rady Gminy Nieborów. Lokale przeznaczone do sprzedaży oraz czas rozpoczęcia sprzedaży określa Tabela nr 3.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. Polityka czynszowa gminy Nieborów, powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym.

§ 6. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nieborów, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 10 % stawki bazowej;
- 2) lokal posiadający wyłącznie instalację elektryczną – obniżka o 10 % stawki bazowej.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, które obsługuje pracownik gminy Nieborów – podwyższenie o 100% stawki bazowej;
- 2) lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, które obsługuje samodzielnie lokator – podwyższenie o 80% stawki bazowej;
- 3) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną – podwyższenie o 70% stawki bazowej;
- 4) budynek ocieplony z oknami PCV - podwyższenie o 50% stawki bazowej.

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

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

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nieborów zarządza Wójt 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 Nieborów środki z innych źródeł.

2.

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy Nieborów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz modernizacji określa Tabela nr 4.

Rozdział 8.

Polityka Gminy Nieborów w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu zapobiegania pogarszania się stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Nieborów, 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.

Załącznik Nr 1 do Załącznika do uchwały Nr III/23/24 Rady Gminy Nieborówz dnia 28 czerwca 2024 r.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Nieborów w latach 2024 - 2028

L.p.	Adres	Rok 2024		Rok 2025		Rok 2026		Rok 2027		Rok 2028	
1	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 1	Liczba lokali	14	Liczba lokali	14	Liczba lokali	14	Liczba lokali	14	Liczba lokali	14
		Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni
2	Nieborów, Aleja Lipowa 92	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4
		Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	Średni
3	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 92	Liczba lokali	7	Liczba lokali	7	Liczba lokali	7	Liczba lokali	7	Liczba lokali	7
		Stan techniczny	Dobry	Stan techniczny	Dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry
4	Bobrowniki 126	Liczba lokali	2	Liczba lokali	2	Liczba lokali	2	Liczba lokali	2	Liczba lokali	2
		Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry	Stan techniczny	Bardzo dobry
5	Bełchów, ul. Szkolna 3	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4	Liczba lokali	4
		Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry
6	Bełchów, ul. Przemysłowa 12	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1
		Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry
7	Bełchów, ul. Przemysłowa 14	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1	Liczba lokali	1
		Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry	Stan techniczny	dobry
8	Kompina, Aleja Legionów Polskich 6A	Liczba lokali	5	Liczba lokali	5	Liczba lokali	5	Liczba lokali	5	Liczba lokali	5
		Stan techniczny	Średni	Stan techniczny	średni	Stan techniczny	średni	Stan techniczny	średni	Stan techniczny	średni

Załącznik Nr 2 do Załącznika do uchwały Nr III/23/24 Rady Gminy Nieborówz dnia 28 czerwca 2024 r.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego gminy Nieborów w latach 2024 - 2028

L.p.	Adres	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028
1	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 1	-	-	Termomodernizacja budynku	Malowanie korytarzy i klatki schodowej	-
2	Nieborów, Aleja Lipowa 92	-	-	-	-	-
3	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 92	Wymiana instalacji kanalizacyjnej oraz wodociągowej	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych	-	Malowanie klatki schodowej	-
4	Bobrowniki 126	-	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 1 oraz nr 2	-	Malowanie klatki schodowej	-
5	Bełchów, ul. Szkolna 3	-	-	-	-	-
6	Bełchów, ul. Przemysłowa 12	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 6	-	-	-	-
7	Bełchów, ul. Przemysłowa 14	-	-	-	-	-
8	Kompina, Aleja Legionów Polskich 6A	-	-	Termomodernizacja budynku	-	-

Załącznik Nr 3 do Załącznika do uchwały Nr III/23/24 Rady Gminy Nieborówz dnia 28 czerwca 2024 r.

Planowana sprzedaż lokali pochodzących z zasobu mieszkaniowego gminy Nieborów w latach 2024 - 2028

L.p.	Adres	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028
1	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 1	-	-	-	-	-
2	Nieborów, Aleja Lipowa 92	-	-	-	-	-
3	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 92	-	-	-	-	-
4	Bobrowniki 126	-	-	-	-	-
5	Bełchów, ul. Szkolna 3	-	-	Lokal nr 9, 18, 19, 20	-	-
6	Bełchów, ul. Przemysłowa 12	-	-	Lokal nr 6	-	-
7	Bełchów, ul. Przemysłowa 14	-	-	Lokal nr 8	-	-
8	Kompina, Aleja Legionów Polskich 6A	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 4 do Załącznika do uchwały Nr III/23/24 Rady Gminy Nieborówz dnia 28 czerwca 2024 r.

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy Nieborów w latach 2024 - 2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów i modernizacji

L.p.	Adres	Rok 2024		Rok 2025		Rok 2026		Rok 2027		Rok 2028	
1	Nieborów, Aleja Legionów Polskich 1	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	6 000	Bieżąca eksploatacja	6 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	1 800 000	Remonty i modernizacje	25 000	Remonty i modernizacje	-
2	Nieborów Aleja Lipowa 92	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	6 000	Bieżąca eksploatacja	6 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-
3	Nieborów Aleja Legionów Polskich 92	Bieżąca eksploatacja	7 000	Bieżąca eksploatacja	7 000	Bieżąca eksploatacja	8 000	Bieżąca eksploatacja	8 000	Bieżąca eksploatacja	8 000
		Remonty i modernizacje	45 000	Remonty i modernizacje	32 000	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	25 000	Remonty i modernizacje	-
4	Bobrowniki 126	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	8 000	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	18 000	Remonty i modernizacje	-
5	Bełchów ul. Szkolna 3	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	4 000	Bieżąca eksploatacja	4 000	Bieżąca eksploatacja	4 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-
6	Bełchów ul. Przemysłowa 12	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000
		Remonty i modernizacje	3 000	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-
7	Bełchów ul. Przemysłowa 14	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	2 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000	Bieżąca eksploatacja	3 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-
8	Kompina Aleja Legionów Polskich 6A	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	5 000	Bieżąca eksploatacja	6 000	Bieżąca eksploatacja	6 000	Bieżąca eksploatacja	6 000
		Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	300 000	Remonty i modernizacje	-	Remonty i modernizacje	-

Uzasadnienie

Na podstawie 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, Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na okres co najmniej 5 lat. Poprzednia uchwała regulowała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do roku 2023. W związku z powyższym, Rada Gminy Nieborów była zobowiązana do uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieborów.