

**UCHWAŁA NR XXXVII/307/21
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 16 września 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Konstantynów Łódzki na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, Dz. U. z 2021 r. poz. 11, poz. 1243), **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2021- 2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Konstantynowie
Łódzkim

Jadwiga Czekajewska

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/307/21
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia 16 września 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancynów Łódzki został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, Dz. U. z 2021 r. poz. 11, poz. 1243).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Część zagadnień określonych w ustawie, jako obligatoryjne elementy programu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb. Dotyczy to w szczególności realizacji planowanych napraw, remontów i modernizacji budynków i lokali.

3. Przyjęte w programie założenia i rozwiązania kształtują politykę mieszkaniową Gminy Konstancynów Łódzki i mają na celu zachowanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.

§ 3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancynów Łódzki na lata 2021-2025 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancynów Łódzki w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 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 Konstancynów Łódzki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancynów Łódzki 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 Konstancynów Łódzki;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstantynów Łódzki w poszczególnych latach.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność 100 % Gminy Konstantynów Łódzki oraz lokale we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 sierpnia 2021 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki, wchodzi 362 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 12 161,46 m². Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki przedstawia się następująco:

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Konstantynów Łódzki

| Rodzaj własności | Ilość budynków (w szt.) | Ilość lokali (w szt.) / Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²) | | |
|-------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|
| | | Mieszkalnych | Przeznaczonych pod najem socjalny | Pomieszczeń tymczasowych |
| Własność Gminy w 100% | 96 | 85 / 2 853,70 | 6 / 142,31 | 5 / 121,11 |
| Wspólnoty mieszkaniowe | 266 | 261 / 8 985,01 | 5 / 59,33 | 0 / 0 |
| Razem | 362 | 346 / 11 838,71 | 11 / 201,64 | 5 / 121,11 |

3. Z ogólnej liczby 362 lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstantynów Łódzki:

- 1) podłączonych do miejskiej sieci wodociągowej jest 349 lokali, co stanowi 96,41%;
- 2) podłączone do kanalizacji miejskiej są 304 lokale, co stanowi 83,98%;
- 3) podłączone do miejskiej sieci ciepłej są 163 lokale, co stanowi 45,03%.

§ 5. Gmina Konstantynów Łódzki prowadzić będzie w latach 2021-2025 politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 6. Nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Konstantynów Łódzki w latach 2021-2025 poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych czy socjalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki wynikają z przeprowadzanych:

- 1) rocznych przeglądów kominiarskich,
- 2) rocznych przeglądów stanu technicznego budynków,
- 3) rocznych przeglądów instalacji gazowej (w budynkach i lokalach z przyłączem gazowym),
- 4) rocznych przeglądów instalacji elektrycznej,
- 5) pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków,
- 6) pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej.

2. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

3. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remont elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie szczelności przewodów spalinowych;
- 5) wymiany WLZ oraz wewnętrznych instalacji elektrycznych;
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) doposażanie lokali w instalacje wodociągową i kanalizacyjną
- 8) doposażanie lokali w instalacje gazową;
- 9) termomodernizacja budynków.

4. W roku 2021 wysokość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach i lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki wynosi 50 000,00 zł, natomiast w 2022-2025 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach i lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki, określana będzie w uchwałach budżetowych.

5. Remonty i modernizacje budynków i lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe.

6. Plany remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie:

- 1) wniosków lokatorów zasobów gminnych;
- 2) prowadzonych własnych analiz przez Urząd Miejski w Konstantynowie Łódzkim na podstawie wykonywanych przeglądów.

7. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnianych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu;
- 3) zapewnienie lokali dla najemców socjalnych oraz zapewnienie pomieszczeń tymczasowych przy wykorzystaniu istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 8. 1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim.

2. W latach 2021-2025 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale przeznaczone na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za najem socjalny;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. 1. Wysokość czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Konstantynów Łódzki.

§ 11. 1. Dla lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki ustala się stawkę bazową czynszu najmu.

2. Stawki czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustala Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

3. Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

4. Stawka bazowa podlega podwyższeniu po 10% za wyposażenie lokalu mieszkalnego w gaz, centralne ogrzewanie, wodę lub kanalizację.

5. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu w przypadku:

- 1) usytuowania mieszkania na poddaszu lub w suterrenach - 5%;
- 2) schodów na zewnątrz budynku - 5%;
- 3) schodów stromych – niewygodnych - 5%;
- 4) lokalu mieszkalnego z oknami tylko na północ - 5%;
- 5) lokalu przeznaczonego do remontu kapitalnego - 20%.
- 6) Obniżki określone w pkt 1-4 będą sumowane maksymalnie do 20%.

6. Obniżka określona w pkt 5 wyklucza stosowanie obniżek określonych w pkt 1-4.

7. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem socjalny ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminie Konstantynów Łódzki.

8. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w Gminie Konstantynów Łódzki.

§ 12. Stawka bazowa czynszu najmu może być podwyższana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 5% dotychczasowej stawki bazowej.

§ 13. 1. Gmina Konstantynów Łódzki stwarza dogodne warunki spłaty zaległości czynszowych dla osób wynajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Konstantynów Łódzki, poprzez:

- 1) udzielenie ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających gminie Konstantynów Łódzki oraz gminnym jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych
- 2) umożliwienie odpracowywania zaległości czynszowych na zasadach określonych zarządzeniem Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstantynów Łódzki w kolejnych latach;

§ 14. Mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki administrowany jest przez Przedsiębiorstwo Komunalne Gminy Konstantynów Łódzki Spółkę z o.o. na podstawie Porozumienia Nr T-I.273.54.2017.AS z dnia 29 grudnia 2017 r.

§ 15. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki mogą być wynajmowane, z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony.

3. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim oraz pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16. W latach 2021-2025 nie planuje się zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstantynów Łódzki.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Konstantynów Łódzki;
- 2) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) kredyty komercyjne;
- 3) inne źródła finansowania.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2021-2025, 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 oraz wydatki inwestycyjne

§ 18. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- 3) ubezpieczenia;

- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku;
- 6) wydatki na utrzymanie zieleni;
- 7) wynagrodzenie za administrowanie.

2. W latach 2021-2025 wielkość wydatków na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstantynów Łódzki, określana będzie w uchwałach budżetowych.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 19. Gmina Konstantynów Łódzki nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 20. § 20. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinna podejmować następujące działania:

- 1) skutecznie odzyskiwać mieszkania zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub też niezamieszkujących na stałe w lokalu;
- 2) stosować jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia;
- 4) wypowiedać umowy najmu w przypadku nieuregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 5) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie);
- 6) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontów i modernizacji budynków
- 7) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez rozdział lub scalanie mieszkań
- 8) dążyć do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 9) zapewniać mieszkania zamiennie najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania;
- 10) pozyskiwać większą liczbę lokali socjalnych poprzez typowanie w budynkach, będących w 100% własnością gminy, lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełno standardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu lokali socjalnych;
- 11) możliwość przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy.