Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Łęczycy

z dnia ..... r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZYCA NA LATA 2018 - 2022

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca zwany dalej „Programem mieszkaniowym" opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i obejmuje lata 2018 - 2022.

2. Program mieszkaniowy na lata 2018 - 2022 obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w 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) propozycję 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 Łęczyca wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r. obejmuje łącznie 22 lokale mieszkalne, tj. 15 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal socjalny w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczyca, 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych:

1) 16 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczyca w miejscowościach:

a) Błonie 33 - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej,

b) Błonie 110 - 1 lokal,

c) Błonie 110 - 1 lokal mieszkalny zaadaptowany na mieszkalny w budynku gospodarczym,

d) Gawronki 1 - 6 lokali,

e) Gawrony 67 - 4 lokale,

f) Janków 8 - 1 lokal,

g) Wilczkowice Górne - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej.

2) 7 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych w miejscowościach:

a) Błonie 92 - 2 lokale,

b) Leźnica Mała 36 - 2 lokale,

c) Lubień 35A - 2 lokale,

d) Siedlec 13/3 - 1 lokal.

3) 1 lokal socjalny położony w budynku stanowiącym własność Gminy Łęczyca w Miejscowości Gawronki 1.

2. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Łęczyca wydziela się jedno mieszkanie w budynku komunalnym położonym w miejscowości Gawronki 1 przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Strukturę budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczyca przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 1 Wykaz lokali mieszkalnych

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m²	Wyposażenie w instalacje				stan techniczny
			wodociąg	odprowadzenie ścieków		c.o.	
				biologiczna oczyszczalnia ścieków	zbiornik bezodpływowy		
1	Lubień 35A m.3	38,50	+	-	+	-	dobry
2	Lubień 35A m.14	34,90	+	-	+	-	dobry
3	Błonie 33 m.2	44,00	+	-	+	+	dobry
4	Błonie 92 m. 1	46,40	+	-	+	-	średni
5	Błonie 92 m.5	29,16	+	-	+	-	średni/do remontu
6	Błonie 110	72,83	+	-	+	-	średni
7	Błonie 110	43,66	+	-	+	-	średni
8	Gawronki 1 m.1	45,13	+	-	+	-	dobry
9	Gawronki 1 m.2	58,52	+	-	+	-	dobry
10	Gawronki 1 m. 3	31,90	+	-	+	-	średni
11	Gawronki 1 m. 5	44,41	+	-	+	-	dobry
12	Gawronki 1 m. 6	48,66	+	-	+	-	dobry
13	Gawronki 1 m. 7	48,00	+	-	+	-	dobry
14	Gawrony 67 m.1	39,70	+	+	+	-	dobry
15	Gawrony 67 m.2	39,70	+	+	-	-	dobry
16	Gawrony 67 m.3	42,87	+	+	-	-	dobry
17	Gawrony 67 m.4	42,50	+	+	-	-	dobry
18	Janków 8	36,00	+	-	-	-	średni
19	Leźnica Mała 36 m. 2	43,10	+	+	-	+	dobry
20	Leźnica Mała 36 m. 4	43,34	+	+	-	+	dobry
21	Siedlec 13 m. 3	36,50	+	_	+	-	dobry

22	Wilczkowice Górne 35	52,00	+	+	-	+	dobry

Tabela nr 2 Wykaz lokali socjalnych

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m²	Wyposażenie w instalacje				stan techniczny
			wodociąg	odprowadzenie ścieków		c.o.	
				biologiczna oczyszczalnia ścieków	zbiornik bezodpływowy		
1	Gawronki 1 m.8	12,54	+	-	+	-	dobry

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. Gmina Łęczyca będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych oraz budynków w których się one znajdują w zakresie na jaki pozwalać będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie Gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. W latach 2018 - 2022 nie przewiduje się tworzenia nowych mieszkań.

3. W latach 2018 - 2022 wykonywane będą zalecenia wynikające z wykonywanych okresowych przeglądów technicznych budynków.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Łęczyca w okresie realizacji Programu mieszkaniowego planuje sprzedaż:

a) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych, położonym w miejscowości Lubień 35A,

b) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczyca i osób fizycznych, położonym w miejscowości Błonie 92.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Łęczyca powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 - 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty i inwestycje.

2. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Łęczyca.

3. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku, poprzez wydanie Zarządzenia.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokalu.

5. Zmiany wysokości czynszu, wynikające z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu są wprowadzane na zasadach przewidzianych w art. 685^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.).

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość stawki podstawowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

1) lokal wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną, łazienkę i wc - podwyższenie o 50%,

2) lokal wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, łazienkę i wc - podwyższenie o 30%,

3) lokal wyposażony w instalacje: wodociągową - podwyższenie o 15%.

7. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się wg stawki za 1 m^2 powierzchni użytkowej przyjętej na poziomie 50% stawki podstawowej czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych Gminy.

8. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest realizowana na podstawie corocznego zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 6.
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. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy, natomiast czynności z zakresu zarządu wykonywane są na samodzielnym stanowisku pracy ds. gospodarki gruntami, a czynności w zakresie pobierania i egzekwowania należności z tytułu najmu wykonuje Referat Finansowy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,

4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W latach 2018 - 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,

2) środki z budżetu Gminy.

Rozdział 8.
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 Łęczyca, wydatki inwestycyjne

§ 8. Poniższa tabela przedstawia szacunkowe wydatki które ponosić będzie Gmina Łęczyca w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2018 - 2022:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, przeglądów okresowych	Koszty modernizacji
1	2018	8000,00	40000,00	0
2	2019	8000,00	12000,00	0
3	2020	8500,00	12000,00	0
4	2021	8500,00	13000,00	0
5	2022	9000,00	13000,00	0

Rozdział 9.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb, w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń poprzez przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.