

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Iłowa na lata 2022-2026**

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 2021 r. poz. 1372 z późn.zm.) 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 2022 r., poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkań komunalnych w latach 2022-2026 przedstawia wykres stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Jako stan początkowy zasobu na dzień 1 stycznia 2022 roku przyjmuje się:

- 159 komunalnych lokali mieszkalnych,
- 12 komunalnych lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 2. Stan techniczny zasobu lokali komunalnych, wynikający z przeglądów technicznych dokonanych przez zarządcę zasobu, wskazuje na potrzebę ponoszenia nakładów finansowych głównie w zakresie remontów bieżących. Cały zasób lokali komunalnych stanowią budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym. Zgodnie z analizą potrzeb w latach 2022-2026, planuje się do wykonania:

- 1) w roku 2022 - prace remontowe i instalacyjne;
- 2) w roku 2023 - prace remontowe i instalacyjne;
- 3) w roku 2024 - prace remontowe i instalacyjne;
- 4) w roku 2025 - prace remontowe i instalacyjne;
- 5) w roku 2026 - prace remontowe i instalacyjne.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach wyliczona w oparciu o dane faktyczne i dane prognozowane stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Jako wyjściową stawkę bazową czynszu uznaje się kwotę obowiązującą na dzień 1 kwietnia 2021 r. wynoszącą 4,50 zł/m² powierzchni użytkowej.

2. W latach 2022-2026 kwotowa stawka bazowa czynszu najmu, określona w ust. 1, obowiązująca w danym roku ulega corocznie zmianie na następny rok w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim. Zmiana stawki bazowej czynszu najmu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza z dniem 1 kwietnia każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Jeżeli wzrost stawki bazowej czynszu dokonany w sposób określony w ust. 2 nie pokryje niezbędnych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, wówczas zmiana stawki bazowej czynszu na rok następny powinna być ustalona w wysokości zapewniającej pokrycie wszystkich kosztów.

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne ustala się stosując czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w stosunku do stawki bazowej czynszu.

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1)	za doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-	+10%
----	---	------

	kanalizacyjnej, umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i spłuczki; dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji	
2)	za wyposażenie lokalu w łazienkę, przez co rozumie się wydzielenie w mieszkaniu pomieszczenia posiadającego stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)	+10%
3)	za centralne ogrzewanie, gdzie energia cieplna dostarczana jest z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych)	+10%
4)	za wyposażenie lokalu mieszkalnego w gaz przewodowy	+10%
5)	za lokal mieszkalny położony w budynku jednorodzinny lub dwurodzinny wolnostojącym	+10%

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1)	za lokal mieszkalny bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	-30%
2)	za lokal mieszkalny położony w suterenie	-30%
3)	za lokal mieszkalny położony w budynku na terenie pozamiejskim	-10%
4)	za lokal mieszkalny, w którym przynależna kuchnia jest do użytku więcej niż jednemu lokalowi mieszkalnemu	-30%
5)	za lokal mieszkalny, w którym występuje kuchnia bez dostępu naturalnego oświetlenia dziennego	-20%

4. Zwiększenie czynszu z tytułu czynników podwyższających ustala się na podstawie sumy czynników o których mowa w ust. 2, natomiast w przypadku czynników obniżających, o których mowa w ust. 3, do wyliczenia stosuje się tylko jeden z tych czynników o największej wartości.

§ 6. 1. Najemca lokalu mieszkalnego, zamiennego i lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na określony czas, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Przed rozpoczęciem remontu najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę wynajmującego oraz uzgodnić zakres remontu i warunki rozliczeń finansowych.

§ 7. Czynsz za 1 m² lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Hłowa zarządza gminna jednostka organizacyjna - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Hłowej. Jednostka ta zarządza budynkami komunalnymi oraz wykonuje obowiązki administratora w imieniu gminy jako właściciela niewyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody z:

- 1) czynszu za lokale mieszkalne i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego,
- 2) czynszu za najem pomieszczeń użytkowych,
- 3) dotacje z budżetu gminy.

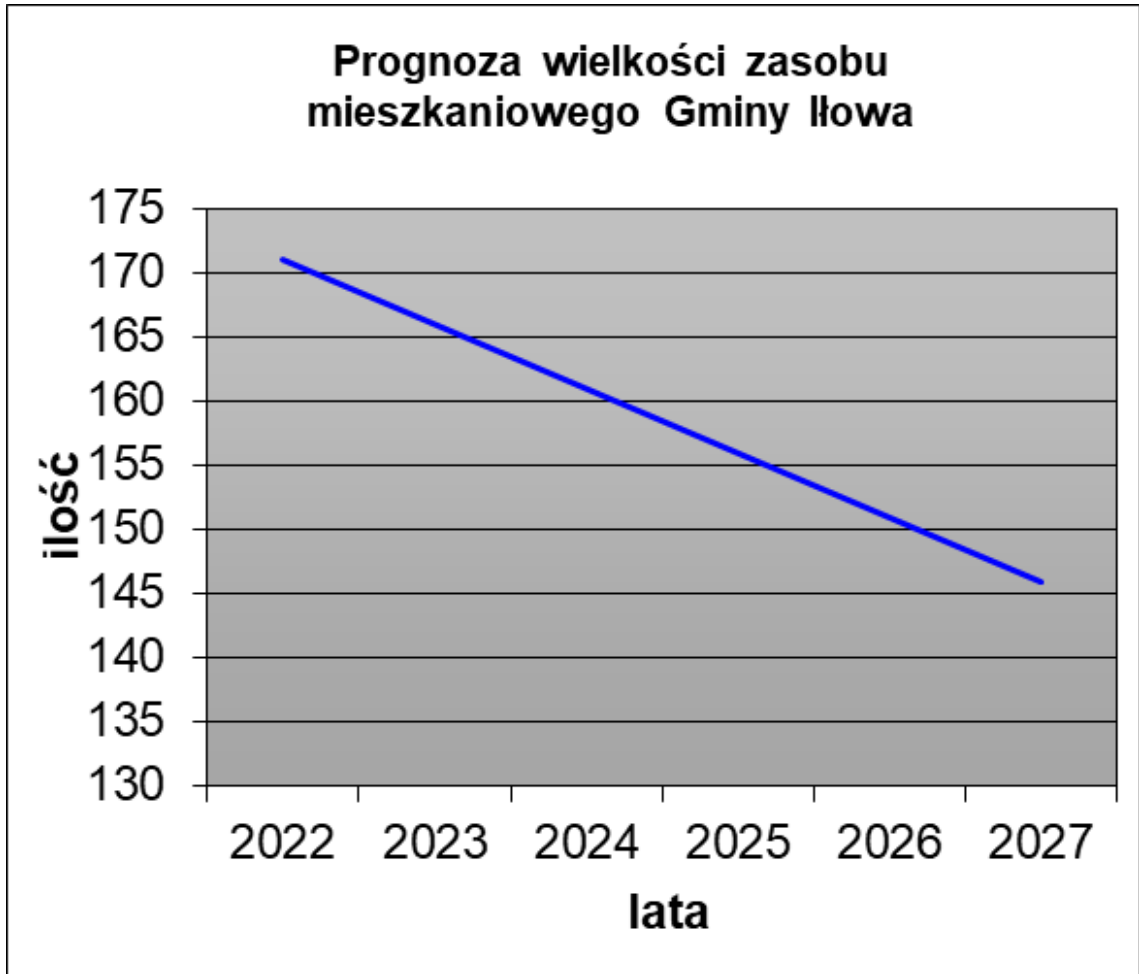
§ 10. Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 11. 1. W latach 2022-2026 planuje się przeznaczyć środki finansowe związane z remontami budynków i modernizacją lokali mieszkalnych.

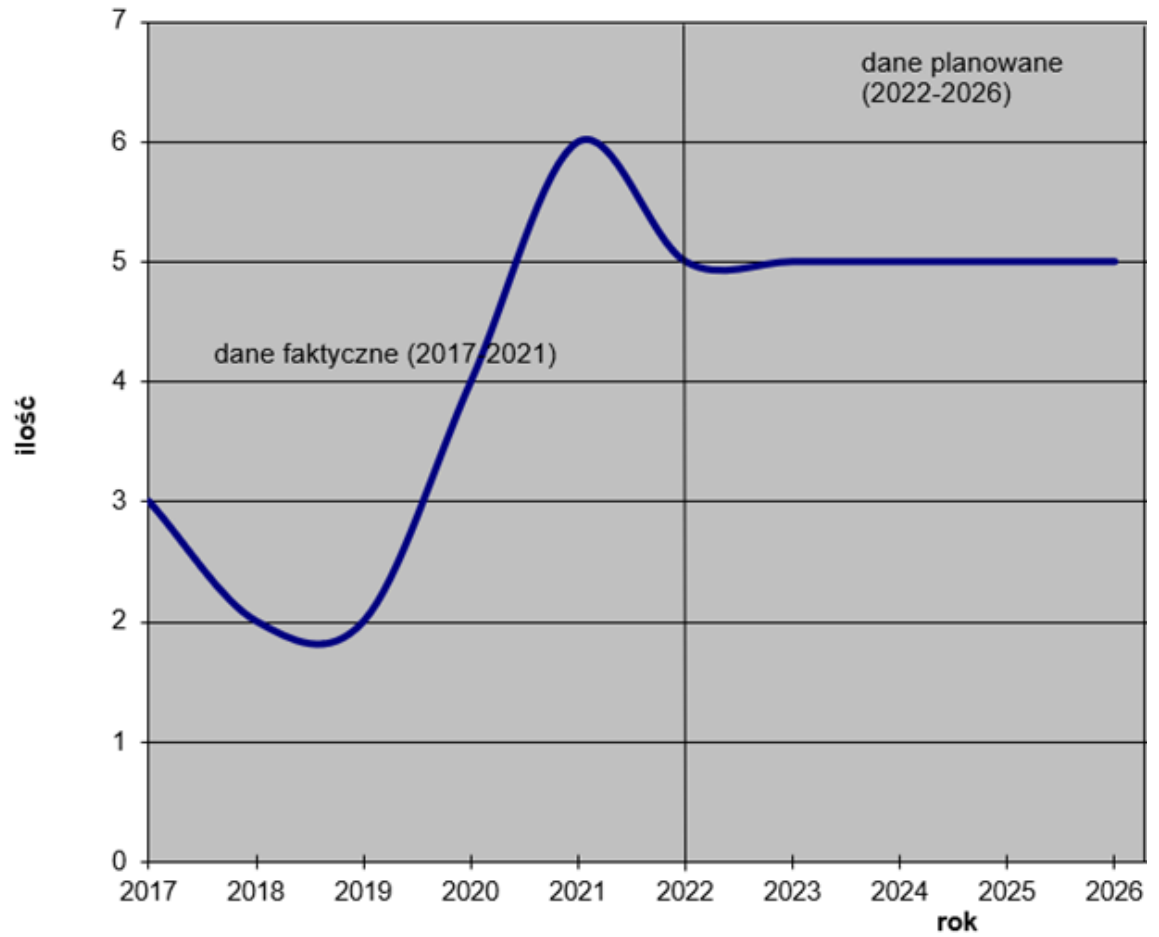
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji mieszkaniowego zasobu gminy, należy dążyć do planowania sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych
- faktyczna w latach 2017-2021
- planowana w latach 2022-2026



Załącznik Nr 3 do uchwały
Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia.....2022 r.

Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

Koszty w % w stosunku do przychodów ogółem	2022	2023	2024	2025	2026
bieżącej eksploatacji nie więcej niż	20,0 %	20,0 %	20,0 %	20,0 %	20,0 %
remontów lokali nie mniej niż	40,0 %	40,0 %	40,0 %	40,0 %	40,0 %
zarządu części wspólnych nie mniej niż	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %
modernizacja nie mniej niż	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
wydatki inwestycyjne nie mniej niż	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %
RAZEM	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłowa na lata 2016-2021 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.