

**UCHWAŁA NR XLI.173.2018
RADY GMINY UDANIN**

z dnia 9 lutego 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2018–2023 ”

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. 2017, poz.1875 z późn. zm.) w związku z 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 2016, poz.1610 z późn. zm.) Rada Gminy Udanin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2018-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Gminy Udanin nr XXIV.96.2012 z dnia 23 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2013-2017”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Strzelecki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UDANIN NA LATA 2018 - 2023

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2018– 2023, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustala kierunki działania.

2. Program swym zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali oraz działania zwiększające zasób mieszkaniowy gminy,
 - 4) zasady polityki czynszowej,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

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 Udanin objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnotowych będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych.

Schemat własności i współwłasności budynków, w których znajdują się lokale tworzące zasób mieszkaniowy, prezentuje tabela nr 1:

Tabela nr 1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy (stan na 31 grudnia 2017)

Mieszkaniowy zasób Gminy Udanin	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
		Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w m ²
1) Budynki stanowiące własność Gminy	5	8	1
		547,40	39,50
2) Budynki stanowiące współwłasność Gminy	14	22	1
		1192,16	44,61
Razem:	19	30	2
		1739,56	84,11

2. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wybudowane są przed 1945 rokiem. Lokale mieszkalne, za wyjątkiem jednego, znajdują się w zabudowie wielorodzinnej. Gmina posiada dziewięć lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalno-użytkowych a trzy spośród tych lokali znajduje się w budynkach, których jest właścicielem.

§ 3.

1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2018-2023 przedstawia Tabela nr 2. Przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat.

Tabela nr 2.

Rodzaje lokali	Ilość lokali w poszczególnych latach					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne	24	22	21	21	19	18
Lokale socjalne	2	2	3	3	4	4
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	1	1

2. Gmina Udanin w latach objętych programem nie przewiduje budowy nowych mieszkań komunalnych, a w związku z możliwością wykupu lokali komunalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmniejszeniu.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale mieszkalne oraz socjalne następuje poprzez działania gminy polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

4. Gmina nie wyklucza powiększenia zasobu mieszkaniowego, w ramach swoich możliwości finansowych, w wyniku adaptacji nowych lokali, np. lokali użytkowych na cele mieszkalne lub nieodpłatnego pozyskania lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

§ 4.

1. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa wiele czynników, m.in. wiek budynków, zakres prowadzonych w przeszłości remontów lub napraw oraz stan utrzymania.

2. Większość budynków stanowiących zasób gminy wymaga modernizacji i remontów, ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego obecnie przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Dostateczny	%	Zły	%
19	5	26	9	47	5	26

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja.

Stan dostateczny – budynek wymaga remontu polegającego na wymianie lub naprawie, co najmniej jednego elementu budynku; zużycie eksploatacyjne elementów budynku mieści się w przedziale 31% -75%.

Stan zły – uszkodzone elementy budynku wymagające przeprowadzenia naprawy głównej, zużycie eksploatacyjne elementów budynku przekracza 75%.

§ 5.

Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

1) ponad 70% budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to budynki o złym i dostatecznym stanie technicznym, o znacznym stopniu wyeksploatowania, wymagające remontu w różnym zakresie, m.in. elewacji budynku, wymiany dachu i kominów, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnych, itp.,

2) wszystkie budynki komunalne, w tym budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy są

podłączone do gminnej sieci wodociągowej,

3) ponad 40% budynków jest podłączonych do gminnej sieci kanalizacyjnej, pozostałe budynki posiadają szamba bezodpływowe,

4) jeden lokal mieszkalny posiada centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni, natomiast pozostałe lokale posiadają indywidualne źródła ogrzewania,

5) na terenie gminy brak instalacji gazowej zasilanej z sieci gazowej.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6.

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków, instalacji elektrycznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.).

3. Plan remontów na lata 2018-2023 nie przewiduje modernizacji budynków a jedynie poprawę stanu technicznego budynków oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, dlatego też w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności:

1) remonty lub naprawy dachów, kominów, wymianę rynien, ponieważ ich zły stan techniczny znacznie wpływa na degradację całych obiektów,

2) utrzymanie sprawnych instalacji technicznych tj. instalacji elektrycznej, odgromowej, wodno-kanalizacyjnej, utrzymanie drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych,

3) przeprowadzanie w pierwszej kolejności remontów i napraw wynikłych z zdarzeń losowych, usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i mienia, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.

4. Gmina Udanin w latach objętych programem, poza wyżej wskazanymi remontami będzie dążyć, w ramach swoich możliwości finansowych, do stałej poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, poprzez bieżącą realizację zgłaszanych potrzeb remontowych.

5. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach uzyskanych wpływów z czynszów i środków przeznaczonych w budżecie na utrzymanie mieszkaniowego zasobu.

6. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Udanin będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnoty mieszkaniowej o przystąpieniu do remontu czy modernizacji. Gmina wówczas będzie pokrywała koszty do wysokości posiadanego udziału w danej wspólnotcie.

7. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 4.

Zadanie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowe (dachy, kominy, instalacje)	50 000,-	65 000,-	25 000,-	28 000,-	30 000,-	35 000,-
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	2 000,-	2 500,-	3 000,-	3 000,-	4 000,-	5 000,-
Razem:	52 000,-	67 500,-	28 000,-	31 000,-	34 000,-	40 000,-

Rozdział 4.

Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

1. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Udanin będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.
2. Zakłada się, że:
 - w 2018 roku zostanie sprzedanych 6 lokali mieszkalnych,
 - w 2019 roku zostaną sprzedane 2 lokale mieszkalne,
 - w kolejnych latach objętych programem przewiduje się sprzedaż do 2 lokali mieszkalnych.
3. Planowana ilość sprzedaży lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem, tj. od ilości złożonych wniosków o wykup.
4. Gmina jednak będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.
5. Sprzedaż lokali komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2016. 2147 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Udanin w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin.
6. Wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, wymagające dużych nakładów remontowych, w uzasadnionych przypadkach mogą być zbyte w trybie przetargu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej gminy oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.
2. Wójt Gminy, w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób ustalana jest na podstawie stawki bazowej, stanowiącej podstawę i może być podwyższana lub obniżana o odpowiednią wartość % w zależności od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.
4. Wójt Gminy, w drodze zarządzenia ustala także wysokość stawki czynszu za lokale socjalne, przy czym stawka ta nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.
5. Wójt może podwyższyć stawki czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 9.

1. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu:
 - 1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni w budynku lub lokalnej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda – 25%,
 - b) lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc (lub dwa z tych urządzeń), ogrzewanie c.o. etażowe – 20 %,
 - c) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych, a nie posiada łazienki, wc, ogrzewania c.o. lub wykonane na koszt najemcy - 5 %.

d) lokal po remoncie kapitalnym lub lokal położony w budynku po remoncie kapitalnym (np. remont dachu, elewacji, termoizolacja itp. – 10% .

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

a) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej lub wykonaną na koszt najemcy - 5 % ,

b) lokal usytuowany na poddaszu, strychu zaadaptowanym na cele mieszkalne – 5%.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu za 1 m² lokalu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

3. Biorąc pod uwagę zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego, planuje się waloryzację stawki bazowej czynszu określonej zarządzeniem Wójta o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością.

§ 10.

1. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być powiązany z ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, najemców zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności oraz wobec których została wypowiedziana umowa najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni miesięczny dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 180), w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza wysokości 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i obowiązującej w dacie złożenia wniosku - można dokonać obniżki czynszu o 20%.

4. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca powoduje jej wygaśnięcie.

5. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzielenie obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanej z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 11.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy w oparciu o stosowne przepisy prawa. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na:

1) podejmowaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,

2) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,

3) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

4) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz windykacją tych należności,

5) przygotowanie planów remontowych.

§ 12.

3. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, a Gmina jest współwłaścicielem wykonywane jest z uwzględnieniem woli współwłaścicieli nieruchomości – zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24.czerwca 1994 r. o własności lokali – wyrażonej w formie podejmowanych uchwał.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą dochody własne Gminy, m.in.:

1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,

2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,

3) innym źródłem finansowania mogą być środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkalnej.

2. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez najemcę, za zgodą Wójta Gminy po zawarciu umowy z najemcą co do sposobu rozliczenia poniesionych przez lokatora kosztów ulepszenia.

3. W budynkach wspólnotowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie nieruchomości wspólnej odbywać się będzie ze środków budżetowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14.

1. Gmina prowadzić będzie naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.

2. Wysokość planowanych wydatków przedstawionych w tabeli nr 5 może ulec zmianie.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób gminy, za wyjątkiem ewentualnych adaptacji istniejących budynków i pomieszczeń.

4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przekraczających zwykły zarząd, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli będą ustalane na podstawie odrębnych przepisów.

5. Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie bieżące, remonty w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 5. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach

L.p.	Przeznaczenie	Koszty w latach (w zł)					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (energia w klatkach schodowych, usługi kominiarskie, przeglądy techn. budynków i instalacji elektrycznej i odgromowej, itp.)	9.000,-	8.000,-	8.000,-	9.000,-	11.000,-	11.000,-
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie niezbędnym do ich	52.000,-	67.500,-	28.000,-	31.000,-	34.000,-	40.000,-

	funkcjonowania						
3.	Wydatki inwestycyjne	-----	-----	-----	-----	-----	
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zakres zwykłego zarządu)	12.000,-	13.000,-	13.500,-	14.000,-	15.000,-	15.000,-

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy,
- 2) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych, znajdujących się w budynkach o złym stanie technicznym celem zmniejszenia przewidywanych wysokich kosztów ich utrzymania,
- 3) realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jej własnością,
- 4) popieranie zamian nieruchomości pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych,
- 5) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością gminy.

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzeniem kompleksowych remontów w budynkach i lokalach mieszkalnych. Planowane remonty nie będą wymagały czasowego wykwaterowania lokatorów.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Udanin jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.2017.1875 t.j.) oraz stosowanie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.). Rada Gminy jest zobowiązana do podjęcia w.w. uchwały.

Przyjęty uchwałą XXIV.96.2012 Rady Gminy Udanin „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Udanin” z dnia 23 listopada 2012 r. obejmował lata 2013-2017. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Wynika to z faktu, że zadaniem Rady Gminy jest określenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenie strategii i kierunków działań w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na lata 2018 – 2023;
3. Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2018 – 2023;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania 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 modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz kompetencje Rady Gminy, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.