

**UCHWAŁA NR XXXIII.128.2021
RADY GMINY UDANIN**

z dnia 30 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin
na lata 2021–2025 ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze 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 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r., poz. 11) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2021-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

§ 3. Traci moc uchwała nr XL.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.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Udanin

Janusz Strzelecki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2021 – 2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2021– 2025, zwany dalej "programem", określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustala kierunki działania.

2. Program swym zakresem obejmuje w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu gminy Udanin, analizę potrzeb oraz plan remontów budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali oraz działania zwiększające zasób mieszkaniowy, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin.

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 latach 2021 - 2025

§ 2. 1. Aktualnie mieszkaniowy zasób Gminy Udanin obejmuje 23 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 1238 m², w tym 7 lokali położonych jest w 4 budynkach stanowiących w całości własność gminy. Pozostałe 16 lokali zlokalizowanych jest w 10 budynkach wspólnotowych stanowiących współwłasność gminy.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali w poszczególnych latach	17	14	12	12	12

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego zakładająca spadek ogólnej liczby mieszkań, wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców, w związku z zastosowaniem korzystnych warunków nabycia.

4. Gmina Udanin w latach objętych programem nie planuje budowy nowych budynków mieszkalnych, jednak nie wyklucza powiększenia zasobu mieszkaniowego, w ramach swoich możliwości finansowych, w wyniku adaptacji lokali niemieszkalnych lub nieodpłatnego pozyskania lokali od innych podmiotów.

§ 3. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego są m.in. wiek budynków, izolacja budynku, zakres prowadzonych w przeszłości remontów lub napraw czy stan utrzymania.

2. Większość budynków, w których położone są lokale mieszkalne wymaga remontów, ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Z przeprowadzonej analizy potrzeb remontowych wynika, że budynki, które wymagają znacznego zakresu robót remontowych należą w większości do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

4. Aktualny stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2 – uwzględniająca jednocześnie formę własności.

Tabela nr 2.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali, w tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
------	---------------	---------------------------------------	--	---	-------------------------

1.	Damianowo 40	2	80	współwłasność	Zły
2.	Gościśław 42	2	102,91	współwłasność	Dostateczny
3.	Lusina 45	3	178,33	własność	Dostateczny
4.	Lasek 17	1	45,60	współwłasność	Dostateczny
5.	Pichorowice 28	2	179,10	współwłasność	Zły
6.	Piekary 13	2	62,10	własność	Dobry
7.	Pielaszkowice 41	1	52,75	współwłasność	Dobry
8.	Sokolniki 11	1	38,40	współwłasność	Dobry
9.	Udanin 85	2	76,20	współwłasność	Dobry
10.	Ujazd Górny 12	2	88,50	współwłasność	Zły
11.	Ujazd Górny 27	1	103,39	własność	Bardzo dobry
12.	Ujazd Górny 34	1	82,77	własność	Dobry
13.	Ujazd Górny 39	1	62,95	współwłasność	Dobry
14.	Ujazd Górny 56	2	91,78	współwłasność	Zły

4. Stan techniczny budynku określa się następująco:

- 1) stan bardzo dobry – budynek jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Budynek po kapitalnym remoncie;
- 2) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów. Wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, tj. bieżące naprawy, konserwacje, odnowienie powłok malarskich;
- 3) stan dostateczny – budynek wymaga częściowego remontu w istotnym zakresie polegającego na wymianie lub naprawie co najmniej jednego elementu budynku np. dachu, komina, stolarki okiennej;
- 4) stan zły – budynek, który wymaga znacznego zakresu remontowego lub remontu kapitalnego. Zużycie eksploatacyjne elementów budynku przekracza 75%.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2025

§ 4. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie właściwego stanu zasobu gminy na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są w oparciu o wyniki z przeglądów technicznych budynków wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także zgłoszeń Najemców.

3. Potrzeby remontowe określone na podstawie przeprowadzonych kontroli będą realizowane w ramach uzyskanych wpływów z czynszów i środków wydzielonych na ten cel w budżecie.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Udanin będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnoty mieszkaniowej o przystąpieniu do remontu. Gmina wówczas będzie pokrywała koszty do wysokości posiadanej udziały w danej wspólnoty.

§ 5. 1. W latach 2021-2025 nie przewiduje się modernizacji budynków czy lokali a jedynie planuje się wykonywanie remontów, dlatego też w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym. Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć w szczególności:

- 1) dokonywanie napraw budynków, m.in. dachów, kominów, wymianę rynien, ponieważ ich zły stan techniczny znacznie wpływa na degradację całych obiektów,
- 2) utrzymanie sprawnych instalacji technicznych tj. instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, utrzymanie drożności i szczelności przewodów kominowych, czy instalacji odgromowej,
- 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.

2. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli 4 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

Tabela nr 4.

Zadanie	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty remontowe	15.000,-	50.000,-	40.000,-	40.000,-	50.000,-
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	5.000,-	8.000,-	8.000,-	10.000,-	10.000,-

Rozdział 4.

Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzonej przez Gminę Udanin preferencyjnej polityki sprzedaży.

2. Zakłada się, że:

- w 2021 roku zostanie sprzedanych 6 lokali mieszkalnych,
- w 2022 roku zostaną sprzedane 3 lokale mieszkalne,
- w kolejnych latach objętych programem przewiduje się sprzedaż do 2 lokali mieszkalnych.

3. Realizacja planu, o którym mowa w ust. 2 uzależniona będzie od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

4. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym.

6. Wolne lokale mieszkalne wymagające dużych nakładów remontowych, w uzasadnionych przypadkach mogą być zbyte w trybie przetargu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej gminy oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Udanin, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz najmem tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki bazowej najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 8.1. 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 co najmniej w dwa urządzenia techniczne, tj.: instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, 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%,
- c) lokal jednoizbowy bez kuchni, włącznie kuchennej – 5%,
- d) lokal położony w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego – 10%.

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. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do najmu socjalnego lokalu.

§ 9. 1. Wójt Gminy, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego może obniżyć czynsz, z wyjątkiem najemcy zalegającego z opłatami z tytułu najmu lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 1) 10% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 2) 5% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

4. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

5. 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, od wezwania do zapłaty, powoduje jej wygaśnięcie.

6. 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 5.

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

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Udanin w oparciu o stosowne przepisy prawa. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie należności od najemców lokali (czynsz, opłaty za media i inne opłaty), ich pobieranie, rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych i płynnych, dostarczenie wody,
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 6) Prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- 7) przygotowanie planów remontowych.

Rozdział 7. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 11. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 4) środki zewnętrzne, pozyskane przez Gminę Udanin w ramach dostępnych programów finansowego wsparcia.

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.

Rozdział 8. **Wysokość kosztów w kolejnych latach**

§ 12. 1. Gmina Udanin 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 Gmina Udanin nie wyklucza przejęcia od innych podmiotów budynków mieszkalnych czy mieszkań do remontu w celu powiększenia zasobu gminy.

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

5. Przewidywana wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 5.

L.p.	Zadania	Koszty w latach (w zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (energia, usługi kominiarskie, przeglądy techniczne budynków i instalacji elektrycznej i odgromowej, itp.)	7.000,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.000,00
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków w zakresie niezbędnym do ich funkcjonowania	15.000,-	50.000,-	40.000,-	40.000,-	50.000,-
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zakres zwykłego zarządu plus fundusz remontowy)	31.000,-	30.000,-	30.000,-	32.000,-	32.000,-
4.	Koszty inwestycyjne	-----	-----	-----	-----	-----

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- a) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością gminy, pozyskiwanie nieodpłatnie nowych lokali od innych podmiotów,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- c) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych znajdujących się w budynkach z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz w budynkach o złym stanie technicznym w celu zmniejszenia przewidywanych wysokich kosztów ich utrzymania.
- d) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.

- e) popieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych,
- f) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych.

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

Uchwalenie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r., poz. 11) należy do kompetencji Rady Gminy.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga by został on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Zmiany do ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*, które zostały wprowadzone ustawą z dnia 22 marca 2018 roku *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2018 r., poz. 756, zmiany: Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, Dz. U. z 2021 r., poz. 11) uzasadniają przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej uchwały nr XL.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.

Dotychczasowa Uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2023 zachowuje ważność nie dłużej niż przez 24 miesiące od wejścia nowelizacji w życie, w związku z czym został przygotowany projekt przedmiotowej uchwały.

Zapisy uchwały zostały zaktualizowane i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji. Dodatkowo zaktualizowano i uzupełniono dane dotyczące w szczególności: wielkości zasobu, stanu technicznego budynków i potrzeb remontowych, sprzedaży lokali, jak również prognozowania na kolejne lata.

Ponadto ustalono zasady gospodarowania zasobem, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W przypadku warunków obniżania czynszu odstąpiono od czynników związanych z położeniem budynków z uwagi na fakt, iż cały zasób gminy położony jest w podobnych uwarunkowaniach i brak jest podstaw do różnicowania czynszu z uwagi na te czynniki.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.