



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 czerwca 2022 r.

Poz. 3354

UCHWAŁA NR XLVII/278/2022 RADY GMINY DALIKÓW

z dnia 18 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1, 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, poz. 975) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza ustala wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dalików zwany w dalszej części uchwały „programem” na lata 2022-2026.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o „zasobie” należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy Dalików.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022 – 2026

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dalików obejmuje:

Lp.	Adres	Powierzchnia w m.kw.
1.	Budzynek 35	17
2.		45
3.		59
4.	Dalików, ul. Łęczycka 1	57
5.	Dąbrówka Woźnicka 9	54
6.	Domaniew 38	81
7.	Domaniewek 32	36
8.		60
9.		63
10.		64
11.	Madaje Stare 5	32
12.		16
13.		30
14.		18
15.		59

16.	Madaje Stare 11	78
17.	Sarnów 4 m 3	14
18.	Sarnów 4 m 4	21
19.	Sarnów 11 m 1	45
20.	Wilczyca 23	51
21.		54
22.		54
23.		61
24.		72
25.		37
26.	Brudnów Pierwszy 1	42
27.		42

§ 3. Stan techniczny zasobu przedstawia się następująco:

- 1) lokale znajdujące się w miejscowości Budzynek wyposażone są w instalację elektryczną i wodociągową, ogrzewanie piecowe;
- 2) lokal znajdujący się w miejscowości Dalików wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 3) lokal znajdujący się w miejscowości Dąbrówka Woźnicka wyposażony jest w instalację elektryczną i wodociągową, ogrzewanie piecowe;
- 4) lokal znajdujący się w miejscowości Domaniew wyposażony jest w instalację elektryczną i wodociągową, ogrzewanie piecowe;
- 5) lokale znajdujące się w miejscowości Domaniewek wyposażone są w instalację elektryczną i wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 6) lokale znajdujące się w miejscowości Madaje Stare 5 wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową oraz ogrzewanie piecowe, natomiast lokal znajdujący się w miejscowości Madaje Stare 11 w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz ogrzewanie piecowe;
- 7) lokale znajdujące się w miejscowości Sarnów wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz ogrzewanie piecowe;
- 8) lokale znajdujące się w miejscowości Wilczyca wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową kanalizacyjną i centralnego ogrzewania;
- 9) lokale znajdujące się w miejscowości Brudnów Pierwszy wyposażone są jedynie w instalację elektryczną, oraz ogrzewanie piecowe.

Rozdział 3

Zasady polityki czynszowej

§ 4. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem socjalny lokali mieszkalnych.

§ 5. 1. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych powinny być kształtowane na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym nie pogorszonem;
- 2) zapewniającym prowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 3) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, to jest opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

§ 6. Wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni mieszkalnej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dalików ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

§ 7. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:

- 1) za brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej - 10%;
- 2) za brak instalacji centralnego ogrzewania - 5%;
- 3) za brak łazienki - 5%.

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 8. Stawka czynszu za najem socjalny lokali mieszkalnych wynosi połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Dalików.

§ 9. Czynsz za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób.

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej ustawie.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy tylko jeden raz w roku.

§ 11. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 pkt 7 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3-miesięcznym wyprzedzeniem.

Rozdział 4

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach objętych programem będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dalików.

2. Uzupełniające źródło zasilenia finansowego stanowić będą środki z budżetu Gminy Dalików.

3. Źródłem współfinansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, programów z udziałem środków europejskich, funduszy celowych, środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, oraz innych źródeł, które w latach obowiązywania programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

§ 14. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie jest dobry.

2. Zakres planowanych remontów do 2026 roku obejmował będzie głównie prace remontowe wynikłe ze szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych. Inne ewentualne remonty bądź modernizacje będą wykonywane w niezbędnym stopniu. Gmina Dalików będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

3. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych;
- 2) przewidywane remonty lokali zwalnianych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;
- 3) niezbędne remonty w lokalach wynajętych.

4. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351, poz. 1986, Dz. U. z 2022 r. poz. 88), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

5. W latach 2022-2026 w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przewiduje się remonty określone w poniższej tabeli:

Nazwa lokalu	2022	2023	2024	2025	2026
Budzynek 35	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Dalików, ul. Łęczycka 1	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Dąbrówka Woźnicka 9	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Domaniew 38	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Domaniewek 32	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Madaje Stare 5	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Madaje Stare 11	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Sarnów 4 m 3	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Sarnów 4 m 4	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Sarnów 11 m 1	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Wilczyca 23	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Brudnów Pierwszy 1	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące

Rozdział 5

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

§ 15. Planowane wydatki w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2022	24 000	20 000	0	0
2023	24 720	20 600	0	0
2024	25 380	21 000	0	0
2025	26 000	21 500	0	0
2026	26 650	22 000	0	0

Rozdział 6

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 16. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Planowana sprzedaż	Rok				
	2022	2023	2024	2025	2026
	0	0	0	0	0

Rozdział 7

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego

§ 17. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Dalików.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności poprzez:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 2) bieżące administrowanie nieruchomości;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) prowadzenie uzasadnionych remontów i modernizacji;
- 5) zapewnienie prawidłowej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8

Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

§ 18. Nie przewiduje się prywatyzacji lokali będących w zasobach gminy.

§ 19. Wójt Gminy winien podejmować działania zmierzające do:

- 1) powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez wykup wolnych lokali;
- 2) poprawy standardu lokali poprzez instalację urządzeń kanalizacyjnych.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 20. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XVIII/93/2016 Rady Gminy Dalików z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dalików na lata 2016-2021 oraz uchwała Nr LV/268/2018 z dnia 30 października 2018 roku w sprawie wprowadzenia zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dalików na lata 2016-2021.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Dalików

Danuta Walczak