



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 października 2022 r.

Poz. 5679

UCHWAŁA NR XL/259/22 RADY GMINY STRZELCE WIELKIE

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelce Wielkie na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelce Wielkie na lata 2022 - 2026” w brzmieniu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXV/258/18 Rady Gminy Strzelce Wielkie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelce Wielkie na lata 2018 - 2022 oraz Zasad Wynajmowania Lokali Wchodzących w Skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Kowalski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/259/22

Rady Gminy Strzelce Wielkie

z dnia 28 września 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
STRZELCE WIELKIE NA LATA 2022 - 2026**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Strzelce Wielkie na lata 2022 - 2026 określa:

- 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) opis innych 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. W skład zasobu mieszkaniowego gminy Strzelce Wielkie wchodzi 7 lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Nr lokalu w budynku	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenia w urządzenia techniczne	Stan techniczny lokalu
1.	Wiewiec/Szkoła Podstawowa (stara część) Wiewiec 26	Lokal Nr 1	3	55,63	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymienione okna, remont podłogi
		Lokal Nr 2	2	43,05	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry
2.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 1	3	70,90	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka	Dobry - po remoncie

3.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 2 – LOKAL SOCJALNY	1	20,66	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Do remontu
4.	Dębowiec Mały – przy byłej Szkole Podstawowej Dębowiec Mały 94	Lokal Nr 3 – LOKAL SOCJALNY	1	30,00	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Do remontu
5.	Wistka – przy byłej Szkole Podstawowej Wistka 125	Lokal Nr 1	4	50,17	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymiana stolarki budowlanej
		Lokal Nr 2	2	52,39	Instalacja elektryczna, wodn. – kanalizacyjna, łazienka, c.o.	Dobry, wymiana stolarki budowlanej

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzieliła się 2 lokale socjalne:

- a) Lokal Nr 2 przy byłej Szkole Podstawowej w Dębowcu Małym 94,
- b) Lokal Nr 3 przy byłej Szkole Podstawowej w Dębowcu Małym 94.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Komunalne	Socjalne	Ogółem
1.	2022	5	2	7
2.	2023	5	2	7
3.	2024	5	2	7
4.	2025	5	2	7
5.	2026	5	2	7

§ 3. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

Gmina Strzelce Wielkie w latach 2022 - 2026 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3

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

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

Plan remontów zasobów mieszkaniowych w latach 2022 - 2026					
Nazwa lokalu	2022	2023	2024	2025	2026
Wiewiec/Szkoła Podstawowa (stara część) Wiewiec 26	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące
Dębowiec Mały – lokale przy byłej Szkole	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące

Podstawowej Dębowiec Mały 94					
Wistka – lokale przy byłej Szkole Podstawowej Wistka 125	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące	Remonty bieżące

§ 5. 1. W latach 2022 - 2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Remonty będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na:

- a) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, a w szczególności utrzymanie stanu technicznego instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych;
- b) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem;

3. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb.

§ 6. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w zł) przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na kategorię kosztów				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	2191,00	2301,00	2416,00	2537,00	2664,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	3286,00	3451,00	3624,00	3805,00	3996,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	5477,00	5752,00	6040,00	6342,00	6660,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzelce Wielkie

§ 7. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Wielkie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków oraz pomieszczeń wspólnych użytku. Czynsz obejmować może inne uregulowania na mocy zawartych umów lub powszechnie obowiązujących przepisów.

3. Stawki czynszu zgodne z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 25.06.2001 r. 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 uchwale.

§ 10. 1. Za lokal „standardowy” uważa się lokal wyposażony w następujące urządzenia:

- doprowadzona energia elektryczna i bieżąca woda zimna,
- posiadający łazienkę i ubikację w obrębie lokalu.

Tabela procentowej zniżki i podwyżki czynszu		
Lp.	Stawka czynszu ulega obniżeniu jeżeli lokal nie posiada niżej wymienionych urządzeń:	% obniżki
1.	Instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej	20
2.	Łazienki	10
3.	WC	10
Lp.	Stawka czynszu ulega podwyższeniu jeżeli lokal jest wyposażony w:	% podwyżki
1.	Centralne ogrzewanie	15
2.	Ciepłą wodę	25

2. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej zarządzeniem Wójta Gminy, zmniejszony lub powiększony o procent wynikający z tabeli procentowej zniżki lub podwyżki czynszu.

3. 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.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

5. Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 11. 1. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

2. Czynsz płatny będzie w sposób i terminie określonym w umowie najmu, przy czym za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 12. Czynsz ustalony Zarządzeniem Wójta Gminy wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia zarządzenia, z początkiem następnego miesiąca.

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 latach 2022 - 2026

§ 13. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Strzelce Wielkie zarządza Wójt Gminy Strzelce Wielkie.

2. Przedmiotem zarządu jest:

- a) wynajmowanie mieszkań,
- b) remonty,
- c) modernizacja,
- d) adaptacja lokali,
- e) pobieranie opłat z tytułu najmu,
- f) sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 14. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Wielkie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętym programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełnianie w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych przez Radę Gminy.

2. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne bieżące remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

3. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w złotych) szczegółowo opisana Rozdziale III, § 7.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w złotych) szczegółowo opisana Rozdziale III, § 7.

§ 17. W latach 2022-2026 w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przewiduje się remonty szczegółowo opisane w Rozdziale III, § 5.

Rozdział 9

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

§ 18. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Utrzymanie poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie niezbędnych remontów bieżących lokali mieszkalnych;
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

§ 19. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.