



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 grudnia 2022 r.

Poz. 7244

UCHWAŁA NR LIX/370/22 RADY MIEJSKIEJ W BŁASZKACH

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15. art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj: Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561); 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 (tj: Dz.U. z 2022 r., poz. 172, poz. 1561) Rada Miejska w Błaszках uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2023 - 2027" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLVI/264/18 Rady Miejskiej w Błaszках z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2018 - 2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błaszek.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2023 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Błaszках

Ireneusz Hendrysiak

Załącznik do uchwały Nr LIX/370/22

Rady Miejskiej w Błaszczkach

z dnia 25 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BŁASZKI NA LATA 2023 - 2027**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Błaszki, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także:

- uzyskane poprzez adaptację i modernizację stanowiących własność gminy obiektów niemieszkalnych na cele mieszkalne.

§ 2. Aktualny wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa poniższa tabela:

Lp.	Położenie, adres budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Data wzniesienia budynku
	LOKALE MIESZKALNE				
1	ul. Sportowa 1	17	1027,49	Wodociąg, kanalizacja c.o, c.w	po 1970 r.
2	ul. Sportowa 2	14	810,14	Wodociąg, kanalizacja c.o, c.w	po 1970r.
3	Pl. Niepodległości 10	17	741,09	wodociąg, kanalizacja	1960-1970 r.
4	Pl. Niepodległości 11	14	537,18	wodociąg, kanalizacja	1960-1970 r.
5	Pl. Sulwińskiego 10	18	696,47	wodociąg, kanalizacja	1950-1960 r.
6	Pl. Sulwińskiego 10a	24	815,15	wodociąg, kanalizacja	po 1970 r.
7	ul. Kościuszki 5	12	522,52	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
8	ul. Kaliska 9	6	256,91	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
9	ul. Kaliska 10	4	166,23	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
10	ul. Kaliska 13	4	187,96	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
11	ul. Sieradzka 61	1	59,30	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
12	ul. Sieradzka 63	1	83,00	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
13	ul. Stare Miasto 1	4	111,60	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
14	Pl. Niepodległości 19H	1	39,10	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
15	ul. Pułaskiego 14	1	30,00	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
16	ul. Szkolna 2	10	608,30	wodociąg, kanalizacja, c.o	1927 r.
17	ul. Szkolna 3	2	102,50	wodociąg, kanalizacja, c.o.	1968 r.
18	ul. Szkolna 5	2	102,50	wodociąg, kanalizacja, c.o.	1968 r.
19	ul. Pomorska 4	4	202,20	wodociąg, kanalizacja, c.o.	1978 r.
20	Borysławice 80	8	356,15	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
21	Borysławice 67	5	216,71	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
22	Garbów 29	7	219,10	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.

23	Bukowina 26	1	53,07	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1950-1960 r.
24	Żeliszaw Kolonia 56	6	287,00	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
25	Stok Polski 51	5	332,67	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1952 r.
26	Skalmierz 71	6	210,91	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1952 r.
27	Mroczyki Małe 12	3	96,94	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1939 r.
28	Wrząca 2a	2	71,06	wodociąg	1960 r.
29	Kociołki 3	2	83,71	wodociąg	przed 1939 r.
30	Wrząca 109	4	176,61	wodociąg	przed 1939 r.
31	Kobylniki 12/3	1	53,20	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1968 r.
	LOKALE SOCJALNE				
1.	Skalmierz 71	1	21,20	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1952 r.
	LOKALE TYMCZASOWE				
1.	Garbów 29	1	18,82	wodociąg	przed 1950 r.
2.	Mroczyki Małe 12	1	20,00	wodociąg	przed 1939 r.

§ 3. W latach 2023- 2027 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki poprzez budowę lub zakup lokali mieszkalnych.

§ 4. Zmiana wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz stanu technicznego może nastąpić tylko wówczas, gdy zostaną zaangażowane większe środki finansowe na jego poprawę, tj. adaptacje, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych lub nastąpi sprzedaż na rzecz najemcy.

§ 5. Gmina Błaszki w latach 2023 - 2027 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 2

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

§ 6. 1. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych jest:

- 1) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
- 2) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych;
- 3) prognozowanie wszystkich kosztów;
- 4) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku;
- 3) niezbędne drobne remonty planuje się wykonywać w poszczególnych latach sukcesywnie, w kolejności zależnej od stopnia pilności ich wykonania.

§ 7. Plan remontów na lata 2023 – 2027:

Rok	Wyszczególnienie
2023	Wymiana 2 szt. piecy grzewczych, wymiana pokrycia dachowego w Stoku Polskim, wymiana 3 szt. okien
2024	Wymiana 2 szt. piecy grzewczych, wymiana pokrycia dachowego Borysławice 67
2025	Wymiana 2 szt. piecy grzewczych, wymiana pokrycia dachowego w Żeliszaw Kolonia 56 - częściowo
2026	Wymiana wodomierzy ciepłej wody na urządzenia z funkcją zdalnego odczytu, wymiana pokrycia dachowego w Żeliszaw Kolonia 56 - częściowo
2027	Wymiana 10 szt. piecy grzewczych, wymiana 3 szt. okien

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 - 2027 może nastąpić w przypadku jednoczesnego złożenia wniosku przez najemców wszystkich lokali w danym budynku w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki opłacają czynsz najmu lokali liczony z m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Czynsz obejmuje m.in. podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji, remontów i utrzymania technicznego budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia innych opłat niezależnych od właściciela.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Błaszek w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

5. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o ustaloną stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem obniżek wynikających ze zróżnicowanego wyposażenia technicznego lokali wg poniższego zestawienia:

Lp.	Wyposażenie techniczne lokali	Obniżka stawki bazowej %
1	Lokal bez W.C	8
2	Lokale bez łazienki	8
3	Lokale bez centralnego ogrzewania	8
4	Lokale bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	4
5	Lokale bez ciepłej wody	8
6	Lokal bez zimnej wody	16
7	Lokal bez kanalizacji	16
8	Wspólne użytkowanie przez co najmniej dwóch najemców wc.	4
9	Wspólne użytkowanie przez co najmniej dwóch najemców łazienki	4

6. Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Ustala się, że czynniki takie jak położenie budynku, położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Błaszki nie powoduje zróżnicowania stawek czynszu.

Rozdział 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

§ 10. 1. Lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, które nie pozostają w zarządzie innych jednostek organizacyjnych i wspólnot mieszkaniowych zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Błazkach, Pl. Niepodległości 13B. Podstawą do zarządzania jest umowa.

2. W stosunek prawny z najemcami lokali mieszkalnych wstępuje w imieniu gminy, zarządca, o którym mowa w pkt. 1.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe tych budynków.

4. Zadaniem zarządcy jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umową o zarządzanie i w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

5. Windykacja opłat czynszowych:

- 1) za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie;
- 2) opłaty, o których mowa wyżej wnoszone są na rachunek bankowy, lub w kasie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Błazkach Pl. Niepodległości 13B z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.
5. W latach 2023 - 2027 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027

§ 11. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z tytułów czynszów za lokale mieszkalne, oraz ewentualnie dofinansowanie ze środków funduszy europejskich.

§ 12. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Błazki i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) kredyt i pożyczki na prace termomodernizacyjne i remontowe;
- 2) środki własne gminy;
- 3) inne dochody.

§ 13. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Błazki przeznacza się w szczególności na:

- 1) pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie czystości i porządku, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, oraz ciepła za ogrzanie wspólnej części budynku, koszty przeglądów okresowych);
- 2) pokrycie kosztów remontów, konserwacji, usuwanie awarii.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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

§ 14. Planowana wysokość wydatków na eksploatacji oraz remonty i modernizację lokali i budynków, a także na wydatki inwestycyjne w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela;

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
2	Remonty i usuwanie awarii	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
3	Modernizacja lokali	0	0	0	0	0
4	Inwestycje	100.000	1.000.000	0	0	0
Razem wydatki		500.000	1.400.000	400.000	400.000	400.000

Rozdział 8

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

§ 15.1. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

- 1) należy systematycznie weryfikować umowy najmu i wypowiadać je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynku wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 3) dokonywanie zmian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem jako lokale mieszkalne.