



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 kwietnia 2023 r.

Poz. 3410

UCHWAŁA NR LIV/358/23 RADY GMINY GRABÓW

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456) Rada Gminy Grabów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2023 - 2027”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LXIV/305/18 Rady Gminy Grabów z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2018-2022” zmieniona uchwałą Nr LXX/318/18 Rady Gminy Grabów z dnia 17 października 2018 roku w sprawie: zmiany uchwały Nr LXIV/305/18 Rady Gminy Grabów z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2018-2022”.

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

Przewodniczący Rady

Józef Drozdowski

Załącznik do uchwały Nr LIV/358/23

Rady Gminy Grabów

z dnia 30 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRABÓW W LATACH 2023-2027

1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, określonym w ustawie 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; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456.)

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują działania, decyzje i plany przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminnej, przy uwzględnieniu lokalnych warunków społeczno-gospodarczych, w tym finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456.) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planowaną politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, do której punktem wyjścia, są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

3. Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grabów 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.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) Cele sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grabów:
 - a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów,
 - b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,

- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa;
- 2) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w okresie objętym programem w oparciu o istniejące zasoby mieszkalne.
5. Ilekroć w niniejszej uchwale lub załączniku jest mowa o:
- 1) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grabów na lata 2023-2027;
 - 2) gminie -należy przez to rozumieć Gminę Grabów;
 - 3) wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grabów;
 - 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456.)
 - 5) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grabów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grabów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grabów.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się mając na uwadze wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, instalację wodną, instalację kanalizacyjną oraz łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023 - 2027 określa tabela nr 1.
5. W latach 2023 - 2027 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Grabów poprzez budowę lub zakup lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali i ich powierzchnia						Stan techniczny budynku
		Mieszkalnych		Użytkowych		Socjalnych		
		szt.	nr	szt.	m	szt.	m	
1	Grabów ul. Kościuszki 23	6	271					dobry
2	Grabów ul. Mickiewicza 39	10	271					dobry
3	Grabów ul. 1-go Maja 2 oficyna					3	53,2	dobry
4	Grabów ul. 1-go Maja 6	2	47,1			2	29,42	dobry
5	Grabów ul. Reymonta 2	4	164	3	380			dobry
6	Stara Sobótka 18 /Ośr. Zdrowia/	4	220	3	230,6			dobry

7	Stara Sobótka 27 / rynek /	3	82,5			1	25	dostateczny/ dobry
8	Sobótka Stara - Dom Nauczyciela	2	96,54					dobry
9	Kadzidłowa - Szkoła Podstawowa	2	113					dobry
10	Chórki - Szkoła Podstawowa	1	46,3	1	46,3			dobry
11	Wygorzele 14	2	50					dobry
12	Nagórki 15	6	225,69					dobry
13	Nowa Wieś 3					1	50	dostateczny/ dobry
14	Jaworów 21	1	55					dobry
15	Besiekiery 24	2	88,3					dostateczny/dobry
	Razem	45	1730,43	7	656,90	7	157,62	

Rozdział 2

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

1. Remonty budynków powinny polegać przede wszystkim na:

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową.

2. Rzeczowy zakres napraw i konserwacji:

Grabów ul. Kościuszki 23A

- wymiana orynnowania budynku oraz montaż obróbek blacharskich, - 2023 r.
- naprawa tynków i malowanie elewacji, - 2023 r.
- położenie tynku cementowo-wapiennego na budynku gospodarczym oraz pokrycie dachu papą termozgrzewalną - 2026 r

Grabów ul. Mickiewicza 39

- przymurowanie strzępi murów zewnętrznych, wyrównanie powierzchni otworów, obrobienie blachą okapu, pokrycie jednokrotne dachu budynku gospodarczego papą asfaltową o pow. 38m², rapowanie nierówności ścian
- przebudowa kominów paleniskowych- 2026 r.
- położenie tynku cementowo-wapiennego na budynku gospodarczym oraz pokrycie dachu papą termozgrzewalną - 2026 r.

Sobótka Stara 18

- malowanie farbami antykorozyjnymi barier ochronnych z dostosowaniem

do zmodernizowanych schodów zewnętrznych i tarasu- 2023 r.

- podkład plastyczny mrozoodporny pod posadzkę żywiczną - 2023 r.

- czyszczenie, naprawa i malowanie elewacji, wymiana parapetów zewnętrznych - 2024 r

Grabów, ul. 1 Maja 6

- częściowa wymiana pokrycia dachowego (wymiana łąt, membrany oraz blachy)- 2024 r

Besiekiery 24

- demontaż pokrycia dachowego z eternitu falistego, częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana pokrycia dachowego na blachę trapezową, przemurowania kominów paleniskowych - 2025 r.

Stara Sobótka 27

- zerwanie okładziny zewnętrznej elewacji, naprawa ubytków ścian,

Ocieplenie ścian styropianem elewacyjnym gr. 15 cm, położenie tynku zewnętrznego mineralnego, wymiana rynien i rur spustowych, częściowa naprawa pokrycia dachowego - 2027 r

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale mieszkalne planowane do sprzedaży:

- ul. 1 Maja 6 - planowany rok sprzedaży - 2024.

2. W przypadku zainteresowania najemców nabyciem na własność zajmowanych lokali innych niż wskazane w ust. 1 niniejszego rozdziału dopuszcza się rozpatrzenie możliwości ich sprzedaży.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych gminy uchwała jej rada, natomiast organ wykonawczy jednostki w oparciu o uchwałę rady ustala stawkę bazową czynszu w oparciu o wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniającemu czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu, które obejmują między innymi wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne.

3. Czynniki powodujące podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu :

Mieszkanie bez wody	-10 %
Mieszkanie z wodą	+10%
Mieszkanie ze wspólną używalnością	+25%
Mieszkanie z wodą, łazienką lub WC, z kanalizacją	+35%
Mieszkanie z łazienką, wc i ogrzewaniem	+40%

Zgodnie z założeniami niniejszego programu Wójt Gminy Grabów zarządzeniem określa wysokość stawki bazowej za 1m². Wysokość czynszu może zostać podwyższona, w szczególności poprzez:

1) usytuowania lokalu - kondygnacja (parter i I piętro) - 3%;

2) ogrzewanie C.O. - 20%;

- 3) instalacja wodna i kanalizacyjna - 10%;
- 4) wymieniona stolarka okienna - 10%;
- 5) termomodernizacja - 20%;
- 6) budynek położony w miejscowości Grabów - 3%.

Czynnikami obniżającymi stawki czynszu są:

- 1) budynek w złym stanie technicznym - 10%;
- 2) lokal bez podłączenia wody i kanalizacji - 10%;
- 3) położenie lokalu na innej kondygnacji niż parter i I piętro - 3%;
- 4) budynek położony poza miejscowością Grabów - 3%.

4. Wyjaśnienie pojęć:

- 1) przez mieszkanie z wodą rozumie się doprowadzenie wody z wodociągu publicznego do mieszkania;
- 2) przez lokal ze wspólną używalnością należy rozumieć lokal z używalnością kuchni, łazienki, wc lub przedpokoju przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe;
- 3) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe /wannę, brodzik lub kabinę natryskową/;
- 4) przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do wydzielonego pomieszczenia instalację wodnokanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spluczką;
- 5) przez c.o. należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z kotłowni osiedlowych lub domowych.

5. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:

- 1) 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej;
- 2) 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej;
- 3) 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej. Dane o wzroście cen są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

7. Podwyższenie stawek czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Grabów częściej niż jeden raz w roku.

8. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłata za dostawę energii elektrycznej, wody, odbioru nieczystości płynnych oraz odpadów stałych.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Grabów.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnieniu ich właściwej eksploatacji,
- prowadzenie technicznej dokumentacji technicznej lokalów, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem, rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności,

- prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- prowadzeniu ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegających na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom nieruchomości.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne;
- 2) kredyty na remonty budynków;
- 3) dotacje pozabudżetowe.

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii itp.

Przewidywane dochody i wydatki w latach 2023-2027 na pokrycie kosztów gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela:

Lp.	Rok trwania programu			Uwagi
		Dochody w tys. zł	Wydatki w tys. zł.	
1	2023	55,0	23,0	
2	2024	56,0	24,0	
3	2025	57,0	25,0	
4	2026	57,0	25,0	
5	2027	58,0	26,0	

Rozdział 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

Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- wysokości stawek czynszu,
- możliwości dofinansowania z dochodów Gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł,
- kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się: wydatki na bieżącą konserwację, Przeglądy techniczne, ubezpieczenia budynków, koszty remontów i modernizacji.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomości	Wydatki inwestycyjne
1	2023	6 000,00	17 000,00	0,00	0,00
2	2024	6 000,00	18 000,00	0,00	0,00
3	2025	6 500,00	18 500,00	0,00	0,00
4	2026	7 000,00	18 000,00	0,00	0,00
5	2027	7 000,00	19 000,00	0,00	0,00

Rozdział 8

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

1. Należy na bieżąco rozwiązywać problem ściągłości czynszów i innych opłat za lokale poprzez rozmowy z lokatorami celem uświadomienia im konsekwencji oraz poznania ich sytuacji materialnej, a także w razie potrzeby nawiązywania współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Grabowie.
2. Lokale mieszkalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a ich sytuacja finansowa pozwala na opłacanie czynszów w lokalach gminnych.
3. Należy systematycznie przeprowadzać weryfikację umów najmu i wypowiedzania ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem.
4. W przypadku wykonywania remontu kapitalnego lokalu należy na okres jego remontu zapewnić lokal zastępczy lub zamienny.
5. W przypadku sprzedaży lokali należy zapewnić lokale zamienne o ile lokatorzy nie skorzystają z prawa pierwokupu.

Przewodniczący Rady

Józef Drozdowski