



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 25 kwietnia 2023 r.

Poz. 3461

### **UCHWAŁA NR XLVIII/402/2023 RADY GMINY WODZIERADY**

z dnia 30 marca 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzierady na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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, poz. 975, poz. 1561 i poz. 2456) Rada Gminy Wodzierady uchwala, co następuje:

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kukiela**

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/402/2023  
Rady Gminy Wodzierady  
z dnia 30 marca 2023 r.

### **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wodzierady na lata 2023 - 2027**

#### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wodzierady.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady obejmuje 13 lokali mieszkalnych znajdujących się w 5 budynkach stanowiących własność gminy w następujących miejscowościach:

- Wodzierady nr 9 - 3 lokale,
- Wodzierady nr 8 - 3 lokale,
- Wodzierady nr 69 – 3 lokale,
- Kwiatkowice ul. por. Kazimierza Kurnatowskiego 1A – 1 lokal,
- Marianów nr 12 – 3 lokale.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych to 600,5 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 46,19 m<sup>2</sup>.

Lp.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	ilość lokali	Miejscowość
1.	13-25	4	Wodzierady nr 8, nr 9
2.	26-55	3	Wodzierady nr 8, 9, Marianów nr 12
3.	56-75	6	Wodzierady nr 69, Marianów 12, Kwiatkowice ul. Por. Kazimierza Kurnatowskiego 1A
4.	powyżej 75	0	

3. Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Wodzierady nr 9	średni	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	1941 r.
2.	Wodzierady nr 8	średni	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna	1941 r.
3.	Wodzierady nr 69	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	przed 1970 r.
4.	Kwiatkowice ul. por. Kazimierza Kurnatowskiego	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Przed 1955 r.
5.	Marianów nr 12	dobry	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Przed 1970 r.

#### **II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady ze względu na wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby bieżących remontów i modernizacji. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych remontów, napraw i konserwacji tj. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy i wymiany rynien, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych. Jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych ujmowane są środki na prace związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika lokali i mienia, zalecenia z wykonywanych przeglądów budowlanych oraz zabezpieczenia pożarowego.

### **III. Planowana sprzedaż lokali.**

Ze względu na obowiązujące przepisy zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, jak również fakt, że w okresie 2023-2027 nie jest przewidziana budowa nowych lokali mieszkalnych, nie jest możliwa sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wodzierady. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych tam gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom stosuje się bonifikatę ustanowioną przez Radę Gminy odrębną Uchwałą.

### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 – 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, modernizacje i wydatki inwestycyjne.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3 – miesięcznym wypowiedzeniem.

5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki bazowej na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 3 odbywać się będzie na podstawie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 20%,
- b) lokal z doprowadzoną wodą - 10%,
- c) lokal z wc i łazienką - 10%.

7. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu;

- a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%,
- b) lokal usytuowany w budynku o konstrukcji drewnianej - 20%,
- c) lokal bez wc i łazienki- 10%.

### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wodzierady.

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

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i świadczeń związanych z najmem lokali mieszkalnych oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków,
- e) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027.**

1. W latach 2023 – 2027 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki własne budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych wykorzystywane głównie na remonty termomodernizacyjne budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy Wodzierady.

**VII. Wysokość wydatków w latach 2023 - 2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji lokali mieszkalnych	Koszty remontów i modernizacji lokali mieszkalnych	Koszty wydatków inwestycyjnych lokali mieszkalnych
1.	2023	20.000,00	50.000,00	0,00
2.	2024	20.000,00	25.000,00	0,00
3.	2025	20.000,00	25.000,00	0,00
4.	2026	20.000,00	15.000,00	0,00
5.	2027	20.000,00	18.000,00	0,00

**VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Działania gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy osiąganą przez racjonalne gospodarowanie powierzonym mieniem oraz do poprawy stanu technicznego i jak najwyższego standardu nieruchomości mieszkaniowych.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kukiela**