



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 maja 2023 r.

Poz. 4340

UCHWAŁA NR LXVIII/489/23 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH

z dnia 18 kwietnia 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poddębice na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172, poz. 1561, poz. 2456) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2023-2027”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Gogulski

Załącznik do uchwały Nr LXVIII/489/23

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia 18 kwietnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poddębice na lata 2023 – 2027

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2023-2027, określa podstawowe kierunki działania Gminy Poddębice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poddębice na lata 2023-2027";
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Poddębic;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Poddębice;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Poddębice w latach 2023 – 2027

§ 2. 1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Poddębice na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Narutowicza 6/8	3	2	2	2	2
2.	Południowa 2	5	4	3	3	3
3.	Południowa 4	2	2	2	2	2
4	Południowa 1a	6	5	4	4	4
5	Przejazd 12	5	4	4	3	3
6	Przejazd 14	6	5	5	3	3
7	Przejazd 16	4	4	3	3	2
8	Przejazd 18	16	14	13	12	10
9	Zielona 14	10	8	8	6	5
10	Grunwaldzka 2	10	8	7	6	6
11	Targowa 16/18	9	8	8	6	6
12	Targowa 2	3	2	2	2	2
13	Pl. Kościuszki 21	4	4	4	4	4
14	Narutowicza 18	3	3	3	3	3
15	Targowa 22B	4	2	2	2	2
16	Kałów 28 B	2	2	2	2	2
17	Targowa 4	3	3	3	3	3
18	Targowa 14	3	3	3	3	3
19	Piotrowskiego 27	8	8	8	8	8
20	Pl. Kościuszki 12	3	3	3	3	3
21	Pl. Kościuszki 27a	3	3	3	3	3
22	Narutowicza 16a	4	4	4	4	4

23	Narutowicza 18	3	3	3	3	3
24	Łódzka 12a	11	11	11	11	11
25	Łódzka 13	4	4	4	4	4
26	Łódzka 13a	3	3	3	3	3
27	Ogrodowa 10	3	3	3	3	3
28	Sienkiewicza 7	5	5	5	5	5
29	Sienkiewicza 7a	4	4	4	4	4
30	Sienkiewicza 7	1	1	1	1	1
31	Niewiesz Kolonia 42	1	1	1	1	1
32	Niewiesz Kolonia 44	2	2	2	2	2
33	Paulina 11	8	8	8	8	8
34	Niemysłów 33	6	6	6	6	6
35	Antoninów 11	4	4	4	4	4
36	Polna 36	2	2	2	2	2
37	Tumusin 13	1	1	1	1	1
	Razem	174	159	154	145	141

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Adres budynków	Powierzchnia Użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny budynków				
			2023	2024	2025	2026	2027
TARGOWA 4	114	ins. el., w-k,co	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
TARGOWA 14	77,87	ins. el., w-k, co	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
PIOTROWSKIEGO 27	210,40	ins. el., w-k,	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
PL. KOŚCIUSZKI 12	84,00	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
PL. KOŚCIUSZKI 27	104,71	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
NARUTOWICZA 6A	46,60	ins. el., w-k, co	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
NARUTOWICZA 16A	102,00	ins. el., w-k,	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY
ŁÓDZKA 12A	296,93	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
ŁÓDZKA 13	78,14	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
ŁÓDZKA 13A	161,17	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
OGRODOWA 10	59,50	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
SIENKIEWICZA 7	95,25	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
SIENKIEWICZA 7A	142,10	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
SIENKIEWICZA 7	46,50	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
NIEWIESZ-KOLONIA 42	77,97	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
NIEWIESZ KOLONIA 44	74,72	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
PAULINA 11	186,83	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
NIEMYSŁÓW 33	183,48	ins. el., w-k, co	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
ANTONINÓW 11	133,28	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.
LOKAL W SZ.P. UL. POLNA 36	106,56	ins. el., w-k, co	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
TUMUSIN 13	75,90	ins. el., w-k,	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.	DOST.

3. Prognozuje się, że w latach 2023-2027 zasób mieszkaniowy Gminy będzie ulegać zmniejszeniu.

4. Zgodnie z art. 4 ustawy, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wskazuje także tymczasowe pomieszczenia dla osób, wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

5. Gmina będzie z uzyskanych na ten cel środków finansowych nabywać, przejmować lub wynajmować pomieszczenia tymczasowe w celu rozszerzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2023-2027

§ 3. Analiza potrzeb remontowych.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Większość budynków wymaga remontów lub modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu mieszkaniowego gminy i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

3. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego polega na:

- 1) zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową;
- 2) poprawie warunków socjalno – bytowych w pomieszczeniach budynków;
- 3) utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

4. Potrzeby remontowe w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2023-2027				
	2023	2024	2025	2026	2027
Podłączenie budynku ul. Piotrowskiego 27 do miejskiej sieci ciepłowniczej	X				
Wymiana kotła c.o. w Niemysłowie 33		X			
Malowanie pokrycia dachowego w Paulinie 11					X
Malowanie korytarzy i klatki schodowej w Paulinie 11				X	
Termomodernizacja i wymiana pokrycia dachowego – Łódzka 13			X		

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali na lata 2023 – 2027

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość	2	2	2	2	2

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Polityka czynszowa.

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych określa Burmistrz Poddębic w drodze zarządzenia.

2. Opłata czynszowa obejmuje: koszty zarządzania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku, wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz podatku od nieruchomości.

3. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu oraz opłat za media dostarczone do lokalu.

4. Zakłada się, że wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice oraz koszty niezbędnych remontów.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wszystkich lokali komunalnych znajdujących się w zasobie Gminy Poddębice:

1) Tabela II

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Obniżenie stawki czynszu
2.	Brak instalacji c.o.	10%
3.	Brak łazienki	15%
4.	Brak wc	15%
5.	Mieszkanie w sutenerze	20%
6.	Położeniu budynku w odległości powyżej 8 km od siedziby Gminy	20%

6. Stawka czynszu po obniżeniu wszystkich obniżek nie powinna być mniejsza niż 40% stawki bazowej za wyjątkiem przypadku, gdy stan techniczny lokalu uznano za zły, wtedy stawki czynszu obniża się o 50%.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027

§ 5. 1. Zarządzanie budynkami mieszkalnymi wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi, socjalnymi stanowiącymi własność Gminy jak i lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi własność Gminy znajdującymi się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonuje podmiot wyłoniony w postępowaniu opartym o ustawę zamówień publicznych.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnieniu rozsądnego zużycia mediów;
- 2) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych w prawidłowym stanie technicznym;
- 3) dokonywanie obowiązkowych przeglądów technicznych.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokalu.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- a) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) wpływy z tytułu sprzedaży mienia komunalnego,
- c) inne środki budżetowe.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 7. 1. Koszty będą określane odpowiednio do sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywalną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tys. zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżące eksploatacji	206,2	237,1	260,8	286,9	312,7
2.	Koszty remontów i modernizacji	30	30	35	35	35
3.	Koszty inwestycyjne	50	55	55	58	58
4.	Koszty zarządu	370	400	430	460	490
5.	RAZEM	656,2	722,1	780,0	839,9	895,7

Rozdział 9

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

§ 8. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkalnym będzie podejmować następujące działania:

- 1) wspieranie dobrowolnych zmian lokali mających na celu dostosowanie możliwości finansowych najemców do wydatków związanych z najmem lokali;
- 2) skracanie okresu pozostawania lokali bez najemców;
- 3) poprawianie warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 4) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych.