



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 czerwca 2023 r.

Poz. 5162

UCHWAŁA NR LXIX/442/23 RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r., poz. 40, poz. 572) oraz art. 21 ust. 1, ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Brójce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Brójce

Urszula Brdoń

Załącznik do uchwały Nr LXIX/442/23

Rady Gminy Brójce

z dnia 31 maja 2023 r.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brójce w poszczególnych latach.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale komunalne wg. stanu na 31.12.2022 r, obejmuje 7 lokali mieszkalnych będących własnością Gmina Brójce.

2. Lokale znajdujące się w miejscowościach według poniższego zestawienia:

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Rodzaj pomieszczeń	Pow. użytkowa (m ²)	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny w poszczególnych latach 2023-2028	Sposób zagospodarowania
1.	Brójce 39a lok.1	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój, spiżarnia	48,00	energia, wod.-kan., co	średni	niezamieszkały
2.	Brójce 39a lok.2	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój, spiżarnia	48,00	energia, wod.-kan., co	średni	umowa najmu
3.	Brójce 46a lok.2	2 pokoje, kuchnia, łazienka, wc., przedpokój	53,28	energia, wod.-kan., co	dobry	umowa najmu
4.	Bukowiec. ul. Dolna 128 lok. 1	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	58,60	energia, wod.-kan., co	dobry	umowa najmu
5.	Bukowiec. ul. Dolna 128 lok. 3	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	70,90	energia, wod.-kan., co	dobry	umowa najmu
6.	Pałczew 34b	2 pokoje, kuchnia, łazienka, wc., przedpokój	64,50	energia, wod.-kan., co	dobry	umowa najmu
7.	Wola Rakowa, ul. Tuszyńska 8 lok. 12	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc., przedpokój	69,23	energia, wod.-kan., co	średni	umowa najmu

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, w tym budowy mieszkań.

4. Na lokale socjalne przeznacza się lokale mieszkaniowe o obniżonym standardzie.

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

1. Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w głównej mierze zależy od wieku budynków, w których znajdują się dane lokale. W gminnym zasobie znajdują się budynki wybudowane w XX wieku (przedwojenne i powojenne), często o niskim standardzie.

2. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków tym samym właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Remonty budynków powinny polegać na:

-utrzymaniu stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

- zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w podstawowe media t.j. woda, energia elektryczna, co.

4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków będących w składzie gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane są coroczne przeglądy w zakresie sprawności technicznej budynków oraz przeglądy i konserwacje przewodów kominowych i wentylacyjnych.

5. Analizę potrzeb remontowych lokali mieszkalnych należy realizować zgodnie z wynikami okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

Analizę remontów i modernizacji lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Polożenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Brójce 39a lok.1	Remonty, bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
2.	Brójce 39a lok.2	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
3.	Brójce 46a lok.2	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
4.	Bukowiec. ul. Dolna 128 lok. 1	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
5.	Bukowiec. ul. Dolna 128 lok. 3	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
6.	Pałczew 34b	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
7.	Wola Rakowa, ul. Tuszyńska 8 lok. 12	Remonty bieżące wykonane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy realizowany jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2023r., poz. 344 t.j.).

2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2023-2028 przedstawia się następująco:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali przewidzianych do sprzedaży	Powierzchnia lokali w m ²
1.	2023	1	64,50
2.	2024	1	53,28
3.	2025	-	-
4.	2026	-	-
5.	2027	-	-
6.	2028	-	-

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2028 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Przy ustaleniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, a także ogólny stan techniczny budynku.

4. Stawka podstawowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 30% za czynniki, o których mowa w pkt IV.3.

5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni budynku mieszkalnego, który to wskaźnik ogłaszany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego w drodze obwieszczenia.

6. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej wynikający ze wzrostu średniorocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poszczególnych latach realizowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Brójce.

8. Wójt Gminy Brójce ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki podstawowej czynszu przedstawiają się następująco:

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu	Skala obniżki
lokal położony w suterenie, piwnicy, na poddaszu budynku	10%
lokal położony w budynku o złym stanie technicznym	10%
lokal w budynku położonym poza centrum miejscowości	10%
Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu	Skala podwyżki
lokal mieszkalny w budynku jednolokalowym	10%
lokal położony w budynku na parterze lub I piętrze	10%
lokal w budynku poddanym przebudowie lub modernizacji	10%
lokal z nową instalacją grzewczą założoną po 2023 r.	10%

10. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Brójce w drodze zarządzenia.

V. 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 2023-2028.

1. Obowiązki zarządzającego pełni Gmina Brójce z wyjątkiem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zarządca mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany w szczególności do:

- prawidłowego używania przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem;
- utrzymywaniu przedmiotu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego korzystania z niego;
- przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brójce uchwalonym przez Radę Gminy Brójce;
- zawieranie umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

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

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- wpływy z najmu lokali użytkowych,

- środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

VII. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

Wysokość kosztów w latach 2023-2028, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela "Wysokości kosztów w latach 2023-2028"

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
1.	2023	7 000,00	-	0,00	0,00
2.	2024	7 000,00	20 000,00	0,00	0,00
3.	2025	7 000,00	-	0,00	0,00
4.	2026	7 000,00	20 000,00	0,00	0,00
5.	2027	7 000,00	-	0,00	0,00
6.	2028	7 000,00	20 000,00	0,00	0,00

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

1. W latach 2023-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2023-2028 Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.