



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 kwietnia 2024 r.

Poz. 3114

UCHWAŁA NR LXXVIII/400/24 RADY MIEJSKIE W OSJAKOWIE

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osjaków na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 40; ze zm.) i 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 (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osjaków na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osjaków.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Osjakowie

Sylwia Walczak

Załącznik do uchwały Nr LXXVIII/400/24

Rady Miejskie w Osjakowie

z dnia 22 marca 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

Rozdział 1

Wstęp

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Osjakowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

3. Przyjęte w programie założenia i rozwiązania będą kształtować politykę mieszkaniową Gminy Osjaków i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osjaków tworzą budynki stanowiące własność Gminy.

2. Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. Gmina posiada w zasobie mieszkaniowym w 4 budynkach 24 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1.180,90 m².

3. Strukturę wiekową budynków oraz stan techniczny przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Stan techniczny
1.	Osjaków, ul. Częstochowska 24	1959	dobry
2.	Osjaków, ul. Wieluńska 11	1986	dobry
3.	Chorzyna 27	1957	dobry
4.	Drobnice 51	1986	dobry

4. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Wyposażenie:			
			Centralne ogrzewanie	Ciepła woda	Łazienka	w.c.
1.	Osjaków, ul. Częstochowska 24	5	5	0	5	5
2.	Osjaków, ul. Wieluńska 11	10	10	0	10	10
3.	Chorzyna 27	6	0	0	5	5
4.	Drobnice 51	3	3	1	3	3
Razem		24	18	1	23	23

§ 5. Gmina Osjaków w latach 2024-2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 6. Nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Osjaków w latach 2024-2028.

Rozdział 3

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

§ 7. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. W latach 2024-2028 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określana będzie w uchwałach budżetowych.

4. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Adres/rok	Zakres robót:				
	2024	2025	2026	2027	2028
Osjaków, ul. Częstochowska 24	Malowanie klatki schodowej	Remont schodów wejściowych	-	-	Termomodernizacja budynku
Osjaków, ul. Wieluńska 11	Malowanie klatki schodowej od strony ulicy, zagospodarowanie zielenią terenu wokół budynku	Malowanie korytarza na piętrze, remont pomieszczeń gospodarczych przy kotłowni	Malowanie klatki schodowej od strony podwórka	Remont schodów na klatkach schodowych	Malowanie korytarzy w piwnicach
Chorzyna 27	Termomodernizacja budynku	Termomodernizacja budynku	Utwardzenie kostką brukową ciągów komunikacyjnych do budynku oraz miejsc postojowych przy budynku	Remont ogrodzenia, malowanie klatki schodowej	Malowanie korytarza w piwnicy
Drobnice 51	Zagospodarowanie zielenią terenu wokół budynku	Utwardzenie kostką brukową miejsc postojowych przy budynku	Malowanie klatki schodowej	Malowanie pomieszczeń gospodarczych w piwnicy	Modernizacja przydomowej oczyszczalni ścieków

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 8. 1. Gmina Osjaków nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wnioszek dotychczasowych najemców.

2. Sprzedaż odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Osjakowie.
3. Nie podlegają sprzedaży lokale przeznaczone na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu;
- 2) za najem socjalny lokalu;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. Dochody z tytułu czynszów za najem lokalu, za najem socjalny lokalu, za pomieszczenia tymczasowe przeznaczone są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków.

§ 11. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków ustala Burmistrz Miasta i Gminy Osjaków, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawie o ochronie praw lokatorów.

§ 12. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy.

§ 13. 1. Za standardowy lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków przyjmuje się lokal wyposażony w łazienkę oraz instalacje: wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. Dla standardowego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę bazową czynszu najmu.

3. Stawka bazowa czynszu najmu może być podwyższana raz w roku.

§ 14. 1. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uzależniona jest od następujących czynników:

- 1) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 2) ogólnego stanu technicznego budynku;
- 3) położenia lokalu w budynku.

2. Ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, jego usytuowanie oraz ogólny stan techniczny budynku ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu najmu:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka stawki bazowej czynszu o 14%;
- 2) brak instalacji ciepłej wody - obniżka stawki bazowej czynszu o 4%;
- 3) brak łazienki – obniżka stawki bazowej czynszu o 9%;
- 4) usytuowanie na poddaszu użytkowym budynku - obniżka stawki bazowej czynszu o 7%;
- 5) budynek po termomodernizacji – podwyżka stawki bazowej czynszu o 5%.

§ 15. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Osjaków wylicza się według następującego wzoru:

$$\text{Stawka najmu} = \text{stawka bazowa czynszu najmu} * \text{suma wskaźników procentowych wynikających z zastosowanych obniżek i podwyżek}$$

§ 16. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6

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

§ 16. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Burmistrza Miasta i Gminy Osjaków z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony,
- 2) na czas nieoznaczony.

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 17. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Osjaków są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) środki z budżetu gminy;
- 4) zewnętrzne źródła finansowania.

Rozdział 8

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

§ 19. Przewidywane wydatki w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Osjaków przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lata	Koszty eksploatacji bieżącej (tys. zł)	Wydatki na remonty (tys. zł)	Koszty modernizacji lokali i budynków (tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (tys. zł)
2024	115,2	8,0	0	0	1.500
2025	126	8,8	10	0	1.500
2026	138	9,3	12	0	0
2027	145	12	0	0	30
2028	152	15	20	0	1.500

Rozdział 9

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

§ 20. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinna podejmować następujące działania:

- 1) skutecznie odzyskiwać mieszkania zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub też niezamieszkujących na stałe w lokalu;
- 2) stosować jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia;
- 4) wypowiadać umowy najmu w przypadku nieuregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 5) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie);
- 6) wykorzystywać środki zewnętrzne do remontów i modernizacji budynków.

§ 21. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.