



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 grudnia 2024 r.

Poz. 10597

UCHWAŁA NR IX/63/2024 RADY GMINY BRĄSZEWICE

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024.r., poz. 1465) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025 – 2029” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy w Brąszewicach XVI/90/2020 z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2020-2024 oraz uchwała Rady Gminy w Brąszewicach XVII/93/2020 z dnia 24 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały NR XVI/90/2020 z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2020-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brąszewice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Toruński

Załącznik do uchwały Nr IX/63/2024

Rady Gminy Brąszewice

z dnia 27 listopada 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025-2029**Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Brąszewice w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 10 lokali mieszkalnych o pow. 671,30 m² ogółem, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice					
Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wypośażenie	Stan techniczny
1	Brąszewice ul. Sieradzka 61	1	101 ,80	Inst. wod-kan,	średni
2	Brąszewice ul. Sieradzka 100	3	55,00	Inst. wod-kan,	średni
3	Brąszewice ul. Sieradzka 100		60,00	Inst. wod-kan,	średni
4	Brąszewice Sieradzka 100		61,00	Inst. wod-kan,	średni
5	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1	2	75,50	Inst. wod-kan	średni
6	Brąszewice ul. Nierychlewskiego 1		92,00	Inst. wod-kan	średni
7	Żuraw 18	2	63,00	Inst. wod-kan, CO	dobry
8	Żuraw 18		56,00	Inst. wod-kan, CO	dobry
9	Chajew 44A	2	43,00	Inst. wod-kan,	dobry
10	Chajew 44A		64,00	Inst. wod-kan,	dobry

3. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

4. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

5. Gmina nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 2. 1. Z uwagi na wiek oraz stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz bieżące prace konserwacyjne.

2. W latach 2025 – 2029 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Brąszewice przedstawia się następująco:

Tabela 2. Zakres prac na lata 2025-2029

Adres	Zakres prac	Lata
Budynek ul. Sieradzka 61	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	
Budynek ul. Sieradzka 100	- wymiana pokrycia dachowego -- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	2028-2029
Budynek ul. Ks. Nierychlewskiego 1	- wymiana stolarki okiennej - modernizacja instalacji elektrycznej i sanitarnej - odnowienie stan powłok malarskich na ścianach i sufitach - wykonanie łazienki - wymiana pokrycia dachowego - instalacja centralnego ogrzewania - prace konserwacyjne	2025-2026 2025-2026 2028 2026-2027 2029 2027-2028
Budynek Chajew 44	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	
Budynek Żuraw 18	- bieżące naprawy w zależności od potrzeb	

4. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy mogą być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta i ustaleniu zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów.

5. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa Rada Gminy Brąszewice.

2. Gmina Brąszewice nie planuje w najbliższym czasie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Przez stawkę bazową czynszu rozumie się stawkę stosowaną dla lokalu wyposażonego w standardowe urządzenia techniczne t. j.: centralne ogrzewanie, łazienkę, WC i urządzenia wodno- kanalizacyjne.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50 % stawki bazowej.

6. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej i ciepłej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

8. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w §4 ust. 4 programu:

- 1) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 2) lokal nie posiada łazienki - obniżka o 5%;
- 3) lokal nie posiada WC - obniżka o 5%;

4) lokal nie jest w dobrym stanie technicznym – obniżka o 5%.

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

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt.

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

- 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych w właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych do zasobu na cele mieszkaniowe;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, w miarę możliwości środki własne gminy oraz pozyskane dofinansowania ze środków zewnętrznych.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7

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, a także koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Przewidywaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2025-2029 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową					
Wyszczególnienie	Rok				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji (w złotych)	10000	10000	12000	12000	12000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w złotych)	30000	30000	30000	58000	110000
Koszty inwestycyjne (w złotych)	-	-	-	-	-
RAZEM (w złotych)	40000	40000	42000	70000	122000

Rozdział 8

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

§ 8. 1. W latach 2025-2029 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nie przystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie gminy.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu lub możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

4. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Brąszewice propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025 – 2029.