



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 grudnia 2017 r.

Poz. 5580

UCHWAŁA NR XLII/237/17 RADY MIEJSKIEJ W BŁASZKACH

z dnia 29 listopada 2017 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529), Rada Miejska w Błaszках uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2018-2022" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błaszek.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Błaszках

Agnieszka Bienkowska

Załącznik do Uchwały Nr XLII/237/17
Rady Miejskiej w Błaszczkach
z dnia 29 listopada 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BŁASZKI NA LATA 2018-2022

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki na lata 2018-2022 zwany w dalszej części "Programem" przyjmuje się zgodnie z art. 21 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 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529), który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Celem niniejszego programu jest:

- 1) poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Błaszki, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także:

- uzyskane poprzez adaptację i modernizację stanowiących własność gminy obiektów niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Aktualny wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa poniższa tabela:

Lp.	Położenie/adres budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Data wzniesienia budynku
Lokale mieszkalne					
1.	ul. Sportowa 1	17	1027,49	wodociąg, kanalizacja, c.o, c.w	po 1970 r.
2.	ul. Sportowa 2	15	870,63	wodociąg, kanalizacja, c.o, c.w	po 1970 r.
3.	Pl. Niepodległości 10	17	741,09	wodociąg, kanalizacja	1960-1970 r.
4.	Pl. Niepodległości 11	14	537,18	wodociąg, kanalizacja	1960-1970 r.

5.	Pl. Niepodległości 19H	1	39,10	wodociąg kanalizacja	przed 1950
6.	ul. Sulwińskiego 10	18	691,86	wodociąg, kanalizacja	1950-1960 r.
7.	ul. Sulwińskiego 10a	24	816,24	wodociąg, kanalizacja	po 1970 r.
8.	ul. Kościuszki 5	12	522,52	Wodociąg ,kanalizacja	przed 1950 r.
9	ul. Kościuszki 6	1	48,40	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
10.	ul. Kościuszki 6a	1	34,10	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
11.	ul. Kaliska 9	6	249,97	wodociąg kanalizacja	przed 1950 r.
12.	ul. Kaliska 10	4	167,12	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
13.	ul. Kaliska 13	4	187,96	wodociąg kanalizacja	przed 1950 r.
14.	ul. Sieradzka 61	1	59,30	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
15.	ul. Sieradzka 63	1	83,00	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
16.	ul. Stare Miasto 1	4	111,60	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
17.	ul. Stare Miast 9	2	63,58	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
18.	ul. Pułaskiego 14	1	30,0	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
19.	Borysławice 80	8	356,15	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
20.	Borysławice 67	5	215,65	wodociąg, kanalizacja	przed 1950 r.
21.	Garbów 29	6	229,10	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
22.	Bukowina 26	2	88,07	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1950-1960 r.
23.	Kalinowa 87	1	55,10	wodociąg, kanalizacja	1950-1960 r.
24.	Żeliszów Kolonia 56	6	287,00	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1950 r.
25.	Stok Polski 51	6	332,67	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1952 r.
26.	Skalmierz 71	6	234,05	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1952 r.
27.	Mroczi Małe 12	2	82,64	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1939 r.
28.	Wrząca 2a	2	71,06	wodociąg	1960 r.
29.	Jasionna 28	1	101,10	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	1986 r.
30.	Kociołki 3	2	83,71	wodociąg	przed 1939 r.
31.	ul. Szkolna 2	10	608,30	wodociąg, kanalizacja, c.o	1929 r.
32.	ul. Szkolna 3	2	102,50	wodociąg, kanalizacja, c.o	1970 r.
33.	ul. Szkolna 5	2	102,50	wodociąg, kanalizacja, c.o	1970 r.
34.	ul. Pomorska 3	2	154,30	wodociąg, kanalizacja, c.o	1976 r.
35.	ul. Pomorska 4	4	202,20	wodociąg, kanalizacja, c.o	1979 r.
36.	ul. Pomorska 1 (w budynek przedszkola)	1	41,20	wodociąg, kanalizacja, c.o	1978 r.
37.	Kalinowa 63	2	102,00	wodociąg, kanalizacja, c.o	1965 r.
38.	Sędzimirowice 10 (w budynku szkoły)	1	41,00	wodociąg, kanalizacja, c.o	1967 r.
39.	Kwasków 5	4	213,04	wodociąg	1947 r.
40.	Jasionna 25 (w budynku szkoły)	1	66	wodociąg, kanalizacja, c.o	1752 r.
LOKALE SOCJALNE					
1.	Mroczi Małe 12	2	30,75	wodociąg, zbiornik bezodpływowy	przed 1939 r.

3. W latach 2018 - 2022 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki poprzez budowę lub zakup lokali mieszkalnych.

4. Zmiana wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz stanu technicznego może nastąpić tylko wówczas gdy zostaną zaangażowane większe środki finansowe na jego poprawę, tj. adaptacje, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych lub nastąpi sprzedaż na rzecz najemcy.

5. Gmina Błaszki w latach 2018 - 2022 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

2. Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Błaszki będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzane w kolejnych latach obowiązywania programu.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę prawo budowlane.

4. Plan remontów na lata 2018-2022:

Rok	Wyszczególnienie
2018	Wymiana 10 szt. okien w zasobie mieszkaniowym, remont dachu na budynku w Skalmierzu, remont kanalizacji sanitarnej w budynku ul. pl. Sulwińskiego
2019	Wymiana 10 szt. okien w zasobie mieszkaniowym, konserwacja pokrycia dachowego na budynku pl. Niepodległości, wymiana 2 szt. piecy grzewczych w zasobie mieszkaniowym
2020	Wymiana 10 szt. okien, wymiana 2 szt. piecy grzewczych, konserwacja pokrycia dachowego na budynku przy ul. Sportowej
2021	Wymiana 10 szt. okien, wymiana 2 szt. piecy grzewczych, konserwacja pokrycia dachowego ul. Kaliska
2022	Wymiana 10 szt. okien, konserwacja pokrycia dachowego ul. Kaliska 10, wymiana 2 szt. piecy grzewczych

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022 odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błaszki opłacają czynsz najmu lokali liczony z m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Czynsz obejmuje m.in. podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji, remontów i utrzymania technicznego budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat niezależnych od właściciela.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Błaszek, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

5. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o ustaloną stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem obniżek wynikających ze zróżnicowanego wyposażenia technicznego lokali i ulega obniżeniu, gdy lokal nie jest wyposażony:

a) w wc o 8%,

b) w łazienkę o 8%,

c) w c.o. o 8%,

d) w c.w. dostarczaną centralnie o 4%,

e) w c.w. o 8%,

f) w wodę zimną o 16%,

g) w kanalizację o 16%,

oraz w przypadku wspólnego użytkowania co najmniej dwóch najemców z:

a) wc o 4%,

b) łazienki o 4%.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, które nie pozostają w zarządzie innych jednostek organizacyjnych i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Błaszach, a podstawą do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy jest umowa.

2. W stosunek prawny z najemcami lokali mieszkalnych wstępuje w imieniu gminy, zarządca, o którym mowa w pkt 1.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe tych budynków.

4. Zadaniem zarządcy jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z umową o zarządzanie i w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawą finansowania w zakresie bieżących kosztów będą wpływy z tytułu czynszów.

2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Błaszki i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy źródłem finansowania mogą być również:

- a) kredyt i pożyczki na prace termomodernizacyjne i remontowe,
- b) środki własne gminy,
- c) dotacje.

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Błaszki przeznacza się w szczególności na:

- a) pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków (utrzymanie czystości i porządku, opłat za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia wspólnej części budynku oraz ciepła za ogrzanie wspólnej części budynku, koszty przeglądów okresowych),
- b) pokrycie kosztów remontów, konserwacji, usuwania awarii.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące, 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 wydatki inwestycyjne

Wysokość wydatków przedstawia poniższa tabela:

w tys. zł.

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Bieżąca eksploatacja	180	190	190	190	190
2.	Remonty i usuwanie awarii	120	110	110	110	110
3.	Modernizacja lokali	0	0	0	0	0
4.	Inwestycje	0	0	0	0	0
Razem wydatki		300	300	300	300	300

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Należy zaktywizować proces zamiany lokali pomiędzy najemcami. Zintensyfikować sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Czynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.