



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 listopada 2018 r.

Poz. 5899

UCHWAŁA NR L/445/18 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

z dnia 12 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biała Rawska na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biała Rawska na lata 2018-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej Rawskiej.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXI/243/13 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Biała Rawska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sylwester Brzeziński

Załącznik do Uchwały Nr L/445/18
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 12 października 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIAŁA RAWSKA NA LATA 2018-2022

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biała Rawska na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 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.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Biała Rawska tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Biała Rawska przedstawia załącznik nr 1.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 2.

§ 3. Zmiany stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dotyczyć będą malowania i koniecznych remontów.

Rozdział 3

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

§ 4. 1. W latach 2018-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Zakłada się przekwaterowanie najemców lokali położonych w Białej Rawskiej przy ul. Wojska Polskiego 9 w związku z planowaną przebudową MGOK-u oraz przekwaterowanie najemców lokalu położonego w miejscowości Pachy 20 na potrzeby Szkoły Podstawowej w Pachach.

3. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

§ 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia załącznik nr 3.

§ 6. Wysokość planowanych wydatków w złotych w kolejnych latach przedstawia załącznik nr 4.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Biała Rawska

§ 7. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Burmistrza w drodze zarządzenia, według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Stawka czynszu najmu (bazowa) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dotyczy lokali mieszkalnych położonych w mieście, w budynku o bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym, na parterze, pierwszym, drugim, trzecim i czwartym piętrze, wyposażonych w instalację elektryczną, zimną i ciepłą wodę, kanalizację oraz centralne ogrzewanie.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku poza terenem miasta – obniżka o 1%;
- 2) położenie lokalu w budynku: lokal mieszkalny na poddaszu – obniżka o 2%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokale wyposażone w instalację elektryczną, zimną wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie – obniżka o 5%,
 - b) lokale wyposażone w instalację elektryczną, zimną wodę i kanalizację – obniżka o 10%,
 - c) lokale wyposażone w instalację elektryczną, zimną wodę – obniżka o 15%,
 - d) lokale w budynkach posiadających instalację elektryczną, zimną wodę i kanalizację – obniżka o 20%,
 - e) lokale w budynkach posiadających instalację elektryczną, zimną wodę – obniżka o 25%,
 - f) lokale wyposażone tylko w instalację elektryczną – obniżka o 40%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku: zły stan techniczny budynku – obniżka o 5%.

§ 10. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz innych opłat niezależnych, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, centralnego ogrzewania, odbiór nieczystości, itp.

§ 11. Przyjmuje się możliwość obniżenia maksymalnie o 10% wysokości czynszu najmu lokalu, na wniosek najemcy, pod warunkiem, że najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 poz. 180).

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 latach 2018-2022

§ 12. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Biała Rawska wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Żurawi 1 - jednostka budżetowa gminy, na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XXXII/238/09 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 12 marca 2009 r.

§ 13. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją;
- 2) prawidłową eksploatację zasobu gminnego;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie, aneksowanie, rozwiązywanie umów z najemcami lokali.

§ 14. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022

§ 15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2018-2022 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych oraz dotacje przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków oraz przychody z innych źródeł.

Rozdział 8

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

§ 16. Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych w latach 2018-2022 przedstawia załącznik nr 5.

Rozdział 9

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

§ 17. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
2. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

§ 18. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta i gminy Biała Rawska

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Biała Rawska

Lp.	Adres	Komunalne	Socjalne	Pow. użytkowa ogółem w m ²
1	ul. Wojska Polskiego 1	8	-	343,55
2	ul. Wojska Polskiego 3	6	-	247,89
3	ul. Wojska Polskiego 5	6	-	247,89
4	ul. Wojska Polskiego 7	2	-	90,88
5	ul. Wojska Polskiego 9	3	-	123,09
6	ul. Mickiewicza 14	16	-	547,28
7	ul. Mickiewicza 16	22	-	788,31
8	ul. Mickiewicza 29	18	-	271,98
9	ul. Mickiewicza 29 a	2	-	81,82
10	ul. Mickiewicza 32	3	-	119,37
12	ul. Mickiewicza 22	1	-	50,05
11	ul. Jana Pawła II 25	2	-	65,56
12	ul. Brukowa 11	4	-	109,84
13	ul. Brukowa 13	1	-	59,44
14	ul. Gęsia 15	1	-	21,37
15	Pl. Wolności 26	6	-	155,62
16	Pl. Wolności 26 a	1	-	22,00
17	Pl. Wolności 31	2	-	57,26
18	Pl. Wolności 32	2	-	50,73
19	Pl. Wolności 34	2	-	37,53
20	Pl. Wolności 37	1	-	70,44
21	Pl. Wolności 39	4	-	118,81
22	Pl. Wolności 43	2	-	62,98
23	ul. Szeroka 17	1	-	12,34
24	ul. Kościuszki 28	-	3	45,07
25	ul. Kościuszki 29	3	8	146,89+144,25
26	ul. Kościuszki 30	2	-	49,56
27	ul. Targowa 1	2	-	127,99
28	Dańków 3	3	-	116,75
29	Błazejewice 17	2	-	98,00
30	Błazejewice 15	6	-	232,55
31	Chrzaszczew 28	1	-	25,00
32	Chrzaszczewek 42	3	-	144,68
33	Chrzaszczewek 42A	-	8	70,93
34	Pachy 20 A	1	-	59,39
35	Pachy 20	1	-	60,60
36	Wola Chojnata 110	9	-	300,00
37	Galinki 5	1	-	39,30
38	Babsk, Osiedle Serbinów 2/2	2	-	77,00
39	Białogórne 14	-	2	52,98
40	Babsk, Osiedle Serbinów 4/2	1	-	77,00
	Razem	153	21	5623,97

Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta i gminy Biała Rawska

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach**

Lp.	Lata	Rodzaj lokalu	Ilość	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny			
					Bardzo dobry	dobry	średni	zły
1.	2018	socjalne	21	268,16	2	8	11	0
		komunalne	153	5355,81	13	103	37	0
2.	2019	socjalne	21	268,16	2	8	11	0
		komunalne	153	5355,81	13	106	34	0
3.	2020	socjalne	21	268,16	2	16	3	0
		komunalne	153	5355,81	13	121	19	0
4.	2021	socjalne	21	268,16	2	16	3	0
		komunalne	153	5355,81	13	132	8	0
5.	2022	socjalne	21	268,16	2	16	3	0
		komunalne	153	5355,81	18	130	5	0

Załącznik nr 3 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta i gminy Biała Rawska

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego
budynków i lokali, z podziałem na lata 2018-2022**

Rok	Adres budynku	Planowany zakres prac	Wartość zadania w tys. zł
2018	Ul. Brukowa 11	Remont dachu i kominów, wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont korytarza, remont instalacji elektrycznej	17.000,00
	Ul. Brukowa 13	Remont dachu i kominów, wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	14.000,00
	Błazejewice 15	Remont dachu i kominów, wymiana obróbki blacharskiej, remont instalacji elektrycznej	25.000,00
2019	Chrząższczew 28	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	12.000,00
	Ul. Jana Pawła II 25	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej, remont niezamieszkałego lokalu komunalnego	32.500,00
	Ul. Mickiewicza 29	Remont łazienek i pralni, malowanie klatki schodowej i korytarzy piwnicznych	8.500,00
	Chrząższczewek 42	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	27.000,00

2020	Dańków 3 /budynek mieszkalno- użytkowy/	Malowanie klatki schodowej	2.200,00
	Galinki 5	Remont dachu i kominów, wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	13.000,00
	Ul. Gęsia 15	Remont kapitalny budynku	ekspertyza
	Ul. Kościuszki 28	Remont dachu i kominów, remont instalacji elektrycznej, malowanie elewacji, remont obróbki blacharskiej	8.000,00
	Ul. Kościuszki 29	Remont kominów, remont instalacji elektrycznej, malowanie korytarza i łazienki	15.000,00
	Ul. Kościuszki 30	Remont dachu i kominów, remont instalacji elektrycznej, malowanie elewacji, remont obróbki blacharskiej	8.000,00
	Plac Wolności 26	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	43.800,00

2021	Plac Wolności 26a	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	7.500,00
	Plac Wolności 34	Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej, remont schodów	28.000,00
	Plac Wolności 37	Docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wymiana obróbki blacharskiej, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej, remont korytarza i wymiana drzwi wejściowych	16.000,00
	Plac Wolności 39	Remont dachu i kominów, remont instalacji elektrycznej, malowanie klatki schodowej	17.000,00
	Ul. Szeroka 17	Remont dachu i kominów, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej, malowanie klatki schodowej	9600,00
	Ul. Przemysłowa 6	Remont dachu i kominów, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	16.000,00
	2022	Ul. Wojska Polskiego 9	Remont dachu i kominów, remont instalacji elektrycznej, malowanie klatki schodowej
Wola Chojnata 110		Remont dachu i kominów, docieplenie ścian zewnętrznych budynku, malowanie elewacji, remont instalacji elektrycznej	45.000,00
Plac Wolności 43		Remont dachu i kominów, malowanie elewacji	33.000,00
	RAZEM		414.200,00

Załącznik nr 4 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta i gminy Biała Rawska

Wysokość planowanych wydatków w złotych w kolejnych latach

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Remonty i modernizacja	56.000	80.000	90.000	94.100	94.100

Załącznik nr 5 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta i gminy Biała Rawska

Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2018-2022

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2018	190.000	56.000	53.000	0
2019	190.000	80.000	53.000	0
2020	200.000	90.000	54.000	0
2021	200.000	94.100	54.000	0
2022	200.000	94.100	54.000	0
Razem	980.000	414.200	268.000	0