



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 grudnia 2023 r.

Poz. 10583

UCHWAŁA NR LXVIII/424/2023 RADY GMINY BIAŁACZÓW

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 40, poz. 572, 1463, 1688) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Białaczów uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028, w brzmieniu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białaczów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXII/167/2017 Rady Gminy Białaczów z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz warunki obniżenia czynszu na terenie gminy Białaczów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r., poz. 1259).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Lasota

Załącznik do uchwały Nr LXVIII/424/2023

Rady Gminy Białaczów

z dnia 28 listopada 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BIAŁACZÓW NA LATA 2024-2028**

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Białaczów w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 11 lokali komunalnych będących własnością Gminy Białaczów.
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	Białaczów Szkolna 36/1	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	51,7 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
2	Białaczów Szkolna 36/2	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	52,9 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
3	Białaczów Szkolna 36/3	pokój, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	33,7 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
4	Białaczów Szkolna 36/4	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	54,1 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
5	Białaczów Szkolna 36/5	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	54,2 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
6	Białaczów Szkolna 36/6	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	54,1 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
7	Białaczów Szkolna 36/7	2 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój	54,8 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
8	Białaczów Szkolna 36/8	2 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój	42,1 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu
9	Miedzna Drewniana 257/1	3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	50,0 m ²	energia, wod.-kan., c.o.	dobry	umowa najmu

10	Miedzna Drewniana 257/2	3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój	59,0 m ²	energia, wod.- kan., c.o.	dobry	umowa najmu
11	Parczów 84	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC	44,1 m ²	energia, wod.- kan., c.o.	dobry	umowa najmu

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

§ 2. 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.

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 nie pogorszonym.

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. wodę, energię elektryczną, 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 z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).

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

L.p.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Białaczów Szkolna 36/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
2.	Białaczów Szkolna 36/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
3.	Białaczów Szkolna 36/3	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
4.	Białaczów Szkolna 36/4	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
5.	Białaczów Szkolna 36/5	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
6.	Białaczów Szkolna 36/6	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
7.	Białaczów Szkolna 36/7	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
8.	Białaczów Szkolna 36/8	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
9.	Miedzna Drewniana 257/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
10.	Miedzna Drewniana 257/2	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					
11.	Parczów 84	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych					

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Białaczów.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 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, stan techniczny urządzeń i instalacji, w które budynek został wyposażony oraz ogólny stan techniczny budynku.

4. 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.

5. 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.

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

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

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

Czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu	Skala obniżki
za położenie budynku oddalonego od centrum miejscowości	1%
za brak wody bieżącej w lokalu	5%
za brak kanalizacji w budynku	5%
za brak centralnego ogrzewania w lokalu	5%
za brak łazienki lub WC w lokalu	5%
położenie lokalu w suterenie, piwnicy	2%
Czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu	Skala podwyżki
za położenie budynku w centrum miejscowości	1%
lokal z pomieszczeniami przynależnymi	5%
lokal w budynku po modernizacji lub generalnym remoncie	5%
lokal na parterze budynku	5%
lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym	2%

9. Czynniki określone w ust. 8 sumuje się, z tym że stawka podstawowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 15 %.

10. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

11. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Białaczów w drodze zarządzenia.

12. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§ 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 2024-2028.

1. Obowiązki zarządzającego pełni Gmina Białaczów.

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

- 1) prawidłowego używania przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania 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;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białaczów uchwalonym przez Radę Gminy Białaczów;
- 4) zawierania 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.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych;
- 3) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 4) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy;
- 5) dotacje unijne.

§ 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 2024-2028"

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
1.	2024	7.000,00	0,00	0,00	0,00
2.	2025	7.000,00	0,00	0,00	0,00
3.	2026	7.000,00	0,00	0,00	0,00
4.	2027	7.000,00	0,00	0,00	0,00
5.	2028	7.000,00	0,00	0,00	0,00

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białaczów.

1. W latach 2024-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków;
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących;

3) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności.

2. W latach 2024-2028 Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.