



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 15 kwietnia 2024 r.

Poz. 3144

UCHWAŁA NR LXXXI/569/24 RADY MIEJSKIEJ W LUTOMIERSKU

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), **Rada Miejskiej w Lutomiersku uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lutomiersk na lata 2024-2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lutomiersku

Tadeusz Rychlik

Załącznik do uchwały Nr LXXXI/569/24

Rady Miejskiej w Lutomiersku

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lutomiersk obejmuje 67 lokali, znajdujących się w 20 budynkach stanowiących własność Gminy Lutomiersk, o łącznej powierzchni użytkowej 2670,08 m².

2. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	ilość lokali	pow. użytkowa m ²	Stan techniczny budynku	centralne ogrzewanie	Ogrzewanie indywidualne	łazienka	w-c
Budynki na terenie miasta								
1	Lutomiersk, Kilińskiego 57	3	142,85	dostateczny	3	-	3	3
2	Lutomiersk, Kilińskiego 81	5	185,81	dostateczny	-	5	5	5
3	Lutomiersk, Kościuszki 13	4	155,16	dobry	-	4	4	4
4	Lutomiersk, Pl. Bartłomieja 2	13	342,01	dobry	-	13	4	4
Budynki na terenie wiejskim								
1	Babice 65	2	69,71	zły	-	-	-	-
2	Czołczyn 15	2	112,44	dobry	-	2	2	2
3	Franciszków 23	3	49,21	dobry	-	3	-	-
4	Kazimierz, Pl. Kościuszki 1	1	61,69	bardzo dobry	1	-	1	1
5	Kolonia Behcice 5	4	106,36	dobry	-	4	3	3
6	Malanów 26	1	42,59	dobry	-	1	1	1
7	Mikołajewice 30	4	144,98	dostateczny	-	4	3	3
8	Mikołajewice 33	1	92,05	dostateczny	-	1	1	1
9	Prusinowice 10	2	119,70	dostateczny	-	2	1	2
10	Stanisławów Stary 1A	4	118,38	dobry	-	4	-	-
11	Stanisławów Stary 1B	1	93,27	dobry	-	1	1	1
12	Szydłów 98	2	76,71	bardzo dobry	2	-	1	1
13	Szydłów 99	2	105,21	bardzo dobry	-	2	2	2

14	Szydłów 105	10	476,15	dostateczny	-	10	10	10
15	Wrząca, Piłsudskiego 4	3	137,60	dobry	-	3	3	3
16	Charbice Górne 7	1	38,20	dobry	-	1	1	1

§ 2. Gmina Lutomiersk prowadzić będzie w latach 2024-2028 politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 3. Prognozuje się, iż wielkość mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Lutomiersk w latach 2024-2028 utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk 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 Lutomiersk, określana będzie w uchwałach budżetowych.

4. Prognozowane potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji na lata

2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaje robót	Adres budynku	Plan remontów i modernizacji				
			2024	2025	2026	2027	2028
1	Remont budynku	Babice 65					X
2	Budowa szamba	Franciszków 23	X				
3	Termomodernizacja budynku	Lutomiersk, Kilińskiego 57	X				
4	Remont elewacji	Lutomiersk, Kilińskiego 81				X	
5	Termomodernizacja budynku	Lutomiersk, Kościuszki 13			X		
6	Budowa szamba	Malanów 26	X				
7	Remont instalacji elektrycznej	Wrząca, Piłsudskiego 4	X				
8	Wykonanie instalacji co w budynku	Wrząca, Piłsudskiego 4			X		
9	Remont balkonu	Szydłów 105	X				
10	Malowanie elewacji	Szydłów 105		X			
11	Budowa szamba	Szydłów 105		X			
12	Remont elewacji, wymiana rur spustowych	Czołczyn 15			X		
13	Wymiana instalacji CO	Kazimierz, Pl. Kościuszki 1				X	
14	Remont dachu	Lutomiersk Pl. Bartłomieja 2		X			

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk

§ 5. 1. Gmina Lutomiersk, w okresie objętym programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk. Dopuszcza się jedynie możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, na wniosek dotychczasowych najemców.

2. Sprzedaż odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Lutomiersku.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz z tytułu umowy najmu lokalu;
- 2) czynsz z tytułu umowy najmu socjalnego;

§ 7. Stawki czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

§ 8. 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 przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Lutomiersk.

§ 9. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest, jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk, zmniejszonej lub zwiększonej o czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu najmu.

§ 10. 1. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu zgodnie z poniższą tabelą:

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Obniżenie o:
Lokal niewyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną	10 %
Budynki położone w miejscowościach : Babice, Czołczyn, Franciszków, Malanów, Mikołajewice, Prusinowice, Stanisławów Stary, Szydłów	5 %
Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym	10 %
Lokal położony na poddaszu / suterynie	3 %
Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Podwyższenie o:
Lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną	5 %
Lokal wyposażony w instalację CO	20 %
Lokal wyposażony w łazienkę + WC	10 %
Lokal wyposażony w WC	5 %
Lokal wyposażony w instalację gazową	10 %
Lokal położony w budynku z wykonaną termomodernizacją	15 %

2. Obniżenie/podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających / podwyższających.

3. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą stawki czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutomiersk w latach 2024-2028

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk.

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

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

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

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

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym;
- 4) prowadzenie uzasadnionych remontów i modernizacji.

§ 13. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutomiersk.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, w miarę potrzeb środki własne Gminy Lutomiersk oraz dofinansowania na prace termomodernizacyjne.

Rozdział 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 Lutomiersk, a także wydatki inwestycyjne

§ 15. Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (wyrażona w zł) przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na kategorię kosztów					
	2024	2025	2026	2027	2028
koszty bieżącej eksploatacji	55 000	57 000	60 000	67 000	65 000
koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	55 000	67 000	100 000	65 000	80 000
koszty inwestycyjne	320 000	-	320 000	-	-
Koszty zarządu	-	-	-	-	-
razem	430 000	124 000	480 000	132 000	145 000

Rozdział 8.

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

§ 16. W latach 2024-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez następujące działania:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków;

- 2) skuteczne odzyskiwanie mieszkań zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub też niezamieszkujących na stałe w lokalu;
- 3) stosowanie jawnych i czytelnych zasad przydzielania lokali mieszkalnych;
- 4) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych, zawieranie umów dotyczących spłaty zadłużenia;
- 5) wypowiedanie umowy najmu w przypadku nieuregulowania zobowiązań wobec Gminy;
- 6) umożliwienie zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie), lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.

§ 17. Gmina Lutomiersk nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lutomiersku

Tadeusz Rychlik