



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 czerwca 2024 r.

Poz. 4879

UCHWAŁA NR II/16/2024 RADY GMINY PABIANICE

z dnia 27 maja 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pabianice na lata 2024-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 Pabianice na lata 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pabianice

Jerzy Bloch

Załącznik do uchwały Nr II/16/2024

Rady Gminy Pabianice

z dnia 27 maja 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PABIANICE NA LATA 2024-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pabianice na lata 2024-2029 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pabianice, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pabianice;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pabianice;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pabianice na lata 2024-2029.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z ustawą.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 3 lokale mieszkalne znajdujące się w 2 budynkach.

3. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu	Stan techniczny/standard
1	Piątkowisko 47, 95-200 Pabianice	35,00 m ²	Przeciętny (nadający się do zamieszkania)
2	Petrykozy 21, 95-200 Pabianice Lokal 1	41,70 m ²	Przeciętny (nadający się do zamieszkania)
3	Petrykozy 21, 95-200 Pabianice Lokal 2	42,00 m ²	Przeciętny (nadający się do zamieszkania)

4. Prognozuje się utrzymanie wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2029.

5. Prognozuje się utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali jako nadających się do zamieszkania w latach 2024-2029.

Rozdział 3.

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

1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali określane będą na bieżąco głównie w oparciu o aktualne wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów realizowanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. W latach 2024-2029 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania, w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy. Gmina nie przewiduje przeprowadzenia remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, zakłada się prowadzenie na bieżąco napraw i konserwacji w oparciu o zalecenia ujęte w przeglądach.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

W latach 2024-2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład gminnego zasobu.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższenia czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu z tytułu najmu ustala Wójt na podstawie Zarządzenia.

3. Stawka bazowa, o której mowa w ust. 2 ulega różnicowaniu o czynniki obniżające lub podwyższające jej wysokość określone w ust. 4 i 5, które to sumuje się.

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez dostępu do wody i kanalizacji w lokalu – obniżka o 10%;
- 2) lokal bez ubikacji w lokalu – obniżka o 10%.

5. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) lokal wyposażony w urządzenie podgrzewającego wodę (bojler) – podwyższenie o 10%;
- 2) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 20%;
- 3) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 20%.

6. Aktualizacja czynszu o czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu następują nie częściej niż raz w roku bez względu na awarie lub okresowe przerwy.

7. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

8. Nie przewiduje się możliwości udzielania dodatkowych obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

9. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu z tytułu najmu socjalnego ustala Wójt na podstawie Zarządzenia.

10. Do ustalenia czynszu z tytułu najmu socjalnego mają zastosowanie czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową określone w ust. 4 i 5, które to sumuje się.

11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od właściciela (np. za dostawę mediów, odbiór odpadów itp.), opłaty te będą pobierane przez gminę tylko w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie będzie miał zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

12. Zasady niniejszego rozdziału nie mają zastosowania do lokali przeznaczonych na rzecz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pabianicach.

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pabianice winno polegać w szczególności na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mieszkaniowego zasobu;

- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu;
- 3) utrzymaniu mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt z wyłączeniem ust. 3 i 4.

3. Budynkami na nieruchomościach oddanych w trwałą zarząd zarządza jednostka organizacyjna na rzecz której został ustanowiony trwałą zarząd.

4. Lokalem przeznaczonym na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, zarządza i gospodaruje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pabianicach.

5. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. W latach 2024–2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu;
- 3) środki ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

4. Ustala się, że koszty bieżącej eksploatacji w latach 2024–2029 będą stanowiły 50% zarezerwowanych w budżecie wydatków na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

5. Ustala się, że koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024–2029 będą stanowiły 50% zarezerwowanych w budżecie wydatków na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

6. Dopuszcza się zmianę proporcji wydatków określonych w ust. 4 i 5 w zależności od aktualnych potrzeb.

7. Wydatków inwestycyjnych w latach 2024–2029 nie przewiduje się.

Rozdział 9.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz należy sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzić bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmować inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu. W latach 2024–2029 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu. Ze względu na niewielką liczbę lokali nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład gminnego zasobu.