

**UCHWAŁA NR L/271/23
RADY MIEJSKIEJ W PIĄTKU**

z dnia 13 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Piątek na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (Dz. U. z 2022, poz. 172, 975, 1561, 2456) Rada Miejska w Piątku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątek na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piątku.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Piątek

mgr Daniel Gorący

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątek na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienie ogólne

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Piątku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z 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.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątek na lata 2023-2027 jest ogólną koncepcją działania, której celem jest efektywne wypełnianie zadań własnych przez gminę w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 30 listopada 2022 r. tworzą:

- 1) budynki będące własnością Gminy;
- 2) lokale pozostające w jej posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych, które służą do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Komunalny zasób mieszkaniowy tworzą 73 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 2995,35 m², z których wyodrębniono 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 195,91 m².

Tabela 1. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek.

| Lp. | Adres budynku | Ilość lokali | Wyposażenie lokalu w infrastrukturę | Powierzchnia użytkowa w m ² | Stan techniczny lokalu |
|-----|---------------------------|--------------|--|--|---|
| 1. | ul. Pokrzywna 1, Piątek | 7 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - łazienka - wc w lokalu | 207,33 | dostateczny |
| 2. | ul. Kościelna 16, Piątek | 5 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 130,79 | dostateczny |
| 3. | ul. Belwederska 1, Piątek | 2 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 58,80 | dostateczny |
| 4. | ul. Pokrzywna 11, Piątek | 11 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - gaz - łazienka - wc w lokalu | 403,72 | budynek czasowo wyłączony z użytkowania na okres trwania odbudowy |

| | | | | | |
|-------|---|----|--|---------|--------------|
| 5. | ul. Pokrzywna 13, Piątek | 6 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - 3 wc wspólne i 3 wc w lokalach | 133,97 | dostateczny |
| 6. | ul. Pokrzywna 15, Piątek | 10 | - sieć wodociągowa -wspólna - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - wc wspólne | 281,76 | zły |
| 7. | ul. Jana Pawła II 6, Piątek | 6 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalach | 118,25 | dostateczny |
| 8. | ul. Stodolniana 6, Piątek Lokale mieszkalne | 5 | - sieć wodociągowa - kanalizacja w domu - centralne ogrzewanie - ciepła woda - łazienka - wc w lokalach | 311,30 | bardzo dobry |
| 9. | ul. Stodolniana 6, Piątek Lokale użytkowe | 7 | - sieć wodociągowa - kanalizacja w domu - centralne ogrzewanie - ciepła woda - wc w lokalach | 642,28 | bardzo dobry |
| 10. | ul. Łowicka 18, Piątek | 1 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalach | 100,84 | dostateczny |
| 11. | ul. Łęczycka 13, Piątek | 2 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 69,00 | dostateczny |
| 12. | Łęka 39/5 | 1 | - sieć wodociągowa - szambo - ogrzewanie piecowe | 77,28 | dostateczny |
| 13. | Goślub 17 | 5 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 231,40 | dobry |
| 14. | Pokrzywnica 58 A | 1 | - sieć wodociągowa - szambo - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 32,72 | bardzo dobry |
| 15. | ul. Łowicka 11, Piątek | 4 | - sieć wodociągowa - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie piecowe - łazienka - wc w lokalu | 195,91 | bardzo dobry |
| Razem | | 73 | | 2995,35 | |

3. Budynek przy ulicy Pokrzywnej 11 jest trakcie odbudowy po pożarze.

§ 4. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych. Gmina Piątek w latach 2023 - 2027 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 5. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną i ciepłą.

§ 6. 1. Priorytetem prowadzonych remontów i modernizacji budynków i lokali jest bezzwłoczne usuwanie stanów awaryjnych oraz uszkodzonych struktur technicznych budynków zagrażających bezpieczeństwu ludzi.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą:

- 1) remonty i modernizacje dachów;
- 2) przebudowa kominów;
- 3) częściowa wymiana instalacji elektrycznej;
- 4) częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) wymiana instalacji elektrycznej;

3. Zdefiniowane potrzeby remontowe w poszczególnych latach przedstawia tabela poniżej:

Tabela 2. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023-2027.

| Lp. | Rodzaj robót | Liczba budynków | | | | |
|-------|---|-----------------|------|------|------|------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1. | Remonty i modernizacje dachów | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| 2. | Przebudowa kominów | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Częściowa wymiana instalacji elektrycznej | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| 4. | Częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Wymiana instalacji elektrycznej | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Razem | | 10 | 6 | 3 | 4 | 3 |

8. Wielkość wydatków na remonty, modernizacje budynków pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

§ 7. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Piątek.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni mieszkalnej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piątek ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni mieszkalnej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę takich jak: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku, wyposażenie budynku/ lokalu w urządzenia i instalacje techniczne.

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu w poszczególnych lokalach przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Czynniki podwyższające stawkę czynszu.

| | |
|--|------|
| Lokal posiada ciepłą wodę | 15 % |
| Lokal posiada instalację centralnego ogrzewania | 15 % |
| Lokal posiada instalację centralnego ogrzewania wykonaną ze środków najemcy | 5 % |
| Lokal posiada instalację centralnego ogrzewania w budynku po termomodernizacji | 30 % |
| Lokal posiada instalację centralnego ogrzewania w budynku po termomodernizacji wykonanej we własnym zakresie | 20 % |

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu w poszczególnych lokalach przedstawia tabela Nr 4.

Tabela 4. Czynniki obniżające stawkę czynszu.

| | |
|---|------|
| Lokal usytuowany na parterze budynku | 5 % |
| Lokal usytuowany na poddaszu budynku | 10 % |
| Brak łazienki w lokalu | 5 % |
| Brak wc w lokalu (nie odlicza się za wc wspólne położone na tej samej kondygnacji co lokal) | 15 % |
| Lokal nie posiadający urządzeń kanalizacyjnych | 8 % |
| Lokal nie posiadający urządzeń wodociągowych | 8 % |
| Lokal usytuowany w budynku wybudowanym przed 1945 rokiem | 3 % |

4. Czynniki podwyższające i obniżające czynsz nie mają zastosowania w obliczaniu stawki czynszu za najem lokali socjalnych.

5. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 9. 1. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

2. Zadanie o którym mowa w § 9 ust. 1 realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piątku.

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 2023-2027

§ 10. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Piątku.

2. Wszelkie działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy (administrowanie i zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków) w imieniu i na rzecz gminy Piątek wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Piątku.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali.

§ 11. Gmina Piątek nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątek w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 12. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) przychody z tytułu czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) bieżącej eksploatacji;
- 2) remontów i modernizacji.

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

§ 13. Potrzeby remontowe zasobu komunalnego szacowane są na podstawie przeprowadzanych przeglądów technicznych budynków.

§ 14. Planowana wysokość wydatków na eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków, a także na wydatki związane z planowanymi inwestycjami przedstawia tabela Nr 5.

Tabela 5. Przewidywane koszty:

| Lp. | Wyszczególnienie wydatków | Lata oraz szacunkowe koszty eksploatacji, remonty i modernizacje lokali oraz budynków | | | | |
|-----|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1. | Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji | 40 000,00 zł | 42 000,00 zł | 43 000,00 zł | 45 000,00 zł | 46 000,00 zł |
| 2. | Przewidywane remonty i modernizacje lokali i budynków | 70 000,00 zł | 80 000,00 zł | 100 000,00 zł | 120 000,00 zł | 100 000,00 zł |
| 3. | Przewidywane koszty inwestycyjne lokali i budynków | 1 171 650,00 zł | 500 000,00 zł | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 9.

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątek należy dążyć do:

- 1) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 2) skutecznego egzekwowania należności czynszowych poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 3) wspierania dobrowolnych zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- 4) skutecznego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania lub nieruchomości oraz osób nie zamieszkujących trwale w lokalu.