

Projekt

z dnia 12 stycznia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BUCZEK**

z dnia 28 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Buczek
na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, zm. z 2021r. poz. 1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, zm. z 2021r. poz. 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Buczek na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIII/177/2017 Rady Gminy Buczek z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Buczek.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Buczek na lata 2022-2026**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Buczek, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Aktualnie Gmina Buczek posiada 33 lokale mieszkalne, w tym 2 socjalne oraz 1 przeznaczony na pomieszczenie tymczasowe.

3. Lokale znajdują się w poszczególnych miejscowościach:

LP.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba izb	Pow. użytkowa (m2)	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Buczek ul. Szkolna 3B	1	31,89	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
2.	Buczek ul. Szkolna 3 B	5	60,95	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
3.	Buczek ul. Szkolna 3 C	4	51,10	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
4.	Buczek ul. Szkolna 3 C	3	31,90	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Nie zamieszkały
5.	Buczek ul. Spółdzielcza 1	6	46,50	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
6.	Buczek ul. Spółdzielcza 3A	6	50,70	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
7.	Bachorzyn nr 45	3	37,20	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
8.	Bachorzyn nr 45	2	44,00	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
9.	Czestków B 10 A	6	51,00	- instalacja elektryczna - instalacja wod. kan.	dobry	Umowa najmu
10.	Brodnia D. 32/1	3	42,00	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
11.	Brodnia D. 32/1	1	50,95	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
12.	Brodnia D. 32/1	1	24,00	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Nie zamieszkały
13.	Grzeszyn nr 5	3	44,70	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Nie zamieszkały
14.	Grzeszyn nr 5	3	45,60	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Nie zamieszkały
15.	Grzeszyn nr 5	2	27,20	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
16.	Grzeszyn nr 5	3	43,10	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
17.	Grzeszyn nr 5	2	34,45	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Nie zamieszkały
18.	Grzeszyn nr 5	2	43,91	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
19.	Grzeszyn nr 5	2	29,30	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
20.	Grzeszyn nr 7	2	38,00	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
21.	Grzeszyn nr 7	2	37,90	- instalacja elektryczna	dobry	Umowa najmu
22.	Grzeszyn nr 7	2	47,50	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Nie zamieszkały
23.	Grzeszyn nr 7	2	32,60	- instalacja elektryczna	dobry	Nie zamieszkały

24.	Grzeszyn nr 7	1	20,00	- instalacja elektryczna	dobry	Nie zamieszkanym Pomieszczenie tymczasowe
25.	Gucin Nr 61	2	23,40	- instalacja elektryczna	dobry	Umowa najmu
26.	Gucin Nr 61	1	16,10	- instalacja elektryczna	dobry	Nie zamieszkały Lokal socjalny
27.	Gucin Nr 61	2	31,60	- instalacja elektryczna	dobry	Nie zamieszkanym
28.	Gucin Nr 61	2	26,94	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
29.	Gucin Nr 61	2	28,30	- instalacja elektryczna	dobry	Umowa najmu
30.	Strupiny Nr 6	2	35,00	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
31.	Strupiny Nr 6	2	26,30	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu Lokal socjalny
32.	Strupiny Nr 19	3	40,00	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu
33.	Strupiny Nr 19	1	18,60	- instalacja elektryczna - instalacja wodna	dobry	Umowa najmu

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego utrzyma się na dotychczasowym poziomie, gdyż gmina nie przewiduje sprzedaży lokali ani budowy nowych budynków mieszkalnych. W tych warunkach maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działania zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego tych zasobów poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Buczek może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. remonty budynków i lokali mieszkalnych.

6. Gmina Buczek w latach 2022 - 2026 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie uległ pogorszeniu.

7. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Lata	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2022	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2023	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2024	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2025	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2026	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy będą wykonywane sukcesywnie w ramach środków zarezerwowanych na ten cel corocznie w budżecie gminy.

2. Remonty budynków polegać winny przede wszystkim na:

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochronie zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 3.1. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

2. Plan remontów na lata 2022 - 2026:

L.p	Zakres robót w poszczególnych latach	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Naprawa dachu	Brodna Dolna nr 32/1	-	-	-	-
2.	Wymian drzwi zewnętrznych	-	Grzeszyn nr 5	-	-	-

3.	Malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych (klatek schodowych)	-	Grzeszyn nr5	-	Grzeszyn nr 7	
4	Bierzące naprawy i konserwacje	Buczek ul. Szkolna 3C	-	Bucze ul. Spółdzielcza 1	-	Gucin nr 61

3. Niezbędne drobne remonty planuje się wykonywać w poszczególnych latach sukcesywnie, w kolejności zależnej od stopnia pilności ich wykonania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przewidywane znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży.

§ 5. W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność - należy rozpatrzyć możliwość ich sprzedaży.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład zasobu ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową lokalu, w szczególności są: położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku na peryferiach, zabudowa wolno stojąca - obniżenie 5%,
- 2) położenie lokalu w budynku niekorzystne - obniżenie 10%,
- 3) ogólny stan techniczny budynku poniżej przeciętnej - obniżenie 10%.

4. Ustala się następujące czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) położenie budynku w centrum, zabudowa zwarta - zwiększenie 5%,
- 2) położenie lokalu w budynku korzystne - zwiększenie 5%,
- 3) wyposażenie lokalu w łazienkę, wc, wodę i kanalizację - zwiększenie 15%,
- 4) wyposażenie lokalu tylko w wodę i kanalizację - zwiększenie 10%,
- 5) wyposażenie lokalu tylko w wodę - zwiększenie 5%.

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Wysokość czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych.

7. Przy ustalaniu czynszu najmu za dany lokal, czynniki podwyższające jak i obniżające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu.

8. Podwyższanie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 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.

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Buczek. Zarządzanie opiera się na działaniach służących wykorzystaniu zgodnemu z przeznaczeniem i racjonalnemu gospodarowaniu zasobem, polegającym w szczególności na wykonywaniu bieżących konserwacji i niezbędnych napraw.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Buczek.

§ 8. W latach 2022 - 2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualne wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

§ 10. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) środki własne gminy;
- 2) inne dochody.

§ 11. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwanie awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

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

§ 12. 1. Planowana wysokość wydatków na eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków a także na wydatki inwestycyjne w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	30.000,00 zł	30.500,00 zł	31.000,00 zł	31.500,00 zł	32.000,00 zł
2.	remonty i modernizacja lokali i budynków	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł

2. Nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

§ 13. W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczyć lokale, które mogą być wykorzystane jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego.

§ 14. Należy systematycznie weryfikować umowy najmu i wypowiedzieć je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

§ 15. Inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem jako lokale mieszkalne.

§ 16. W mieszkaniowym zasobie gminy zabezpiecza się pomieszczenie tymczasowe w budynku położonym w miejscowości Grzeszyn Nr 7, które przeznacza się na wynajem nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji ustaleń ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 letni okres. Gmina, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm..) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Buczek na lata 2022 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.