

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE

z dnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice na lata
2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice na lata 2021-2025" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sędziejowice

Jarosław Bartczak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
W GMINIE SĘDZIEJOWICE NA LATA 2021-2025**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na 31.12.2020r. tworzy 8 budynków obejmujących 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1377,05 m².

2. W okresie 2021-2025 z uwagi na ograniczenia finansowe nie przewiduje się zwiększenia zasobów mieszkaniowych gminy. W tych warunkach, maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działania zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego istniejących zasobów. Szczegółowe dane dotyczące wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego wraz z wyposażeniem technicznym i instalacyjnym zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

| Lp. | Adres budynku | Nr lokalu mieszkal. | Pow. lokalu mieszkal. w m ² | Wyposażenie techniczne - instalacje | | | | |
|-----|---|---------------------|--|-------------------------------------|--------|----------|------|--------------|
| | | | | Elektr. | Wodoc. | Kanaliz. | c.o. | szambo |
| 1. | Gminny Ośrodek Kultury - Sędziejowice ul. Wieluńska 7 | 1 | 85,17 | + | + | + | + | - |
| | | 3 | 69,85 | + | + | + | + | - |
| | | 4 | 56,40 | + | + | + | + | - |
| | | 5 | 56,81 | + | + | + | + | - |
| | | 6 | 55,36 | + | + | + | + | - |
| 2. | Gminny Ośrodek Zdrowia - Sędziejowice ul. Wieluńska 8 | 1 | 39,80 | + | + | + | + | - |
| | | 2 | 62,30 | + | + | + | + | - |
| | | 3 | 62,58 | + | + | + | + | - |
| | | 4 | 35,60 | + | + | + | + | - |
| 3. | Gminny Ośrodek Zdrowia - Marzenin ul. Zduńska 11 | - | 82,40 | + | + | + | + | - |
| 4. | Blok - Pruszków ul. Główna 6 | 2 | 47,40 | + | + | - | - | Punkt zlewny |
| | | 6 | 25,00 | + | + | - | - | |
| | | 4 | 15,60 | + | + | - | - | |
| | | 1 | 12,00 | + | + | - | - | |
| | | 5 | 61,25 | + | + | - | - | |
| 5. | Blok - Pruszków ul. Główna 6A | 1 | 36,50 | + | + | - | - | Punkt zlewny |
| | | 3 | 29,00 | + | + | - | - | |
| | | 2 | 34,70 | + | + | - | - | |
| | | 5 | 42,00 | + | + | - | - | |
| | | 6 | 36,50 | + | + | - | - | |
| 4 | 44,50 | + | + | - | - | | | |
| 6. | Blok - Pruszków ul. Główna 6B | 1 | 53,25 | + | + | - | - | Punkt zlewny |
| | | 2 | 29,00 | + | + | - | - | |
| | | 3 | 23,00 | + | + | - | - | |
| 7. | Budynek poszkolny - Pruszków | 1 | 51,44 | + | + | - | + | + |
| | | 2 | 42,57 | + | + | - | + | + |

| | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|-------|---|---|---|---|---|--|
| | ul. Główna 1 | | | | | | | | |
| 8 | Budynek poszkolny - Dobra 49 | 1 | 33,54 | + | + | - | + | + | |
| | | 4 | 31,53 | + | + | - | + | + | |
| | | 2 | 54,00 | + | + | - | + | + | |
| | | 3 | 68,00 | + | + | - | + | + | |

3. Stan obecny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan obecny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Sędziejowice na lata 2021-2025

| Lp. | Adres budynku | Ilość lokali mieszkal. | Pow. lokali miesz. w m ² | Stan techniczny lokali mieszkalnych | | | Prognoza stanu lokali mieszkalnych w latach | | | | |
|-----|---|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------|---|------|------|------|------|
| | | | | zły | średni | dobry | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1. | Gminny Ośrodek Kultury ul. Wieluńska 7 | 5 | 323,59 | - | - | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 2. | Gminny Ośrodek Zdrowia ul. Wieluńska 8 | 4 | 200,28 | - | - | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 3. | Gminny Ośrodek Zdrowia ul. Zduńska | 1 | 82,40 | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 4. | Bloki Pruszków ul. Główna 6 | 5 | 161,25 | - | - | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 5. | Bloki Pruszków ul. Główna 6A | 6 | 223,20 | - | - | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 6. | Bloki Pruszków ul. Główna 6B | 3 | 105,25 | - | - | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 7. | Budynek poszkolny Pruszków ul. Główna 1 | 2 | 94,01 | - | 2 | - | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 8 | Budynek poszkolny Dobra 49 | 4 | 187,07 | - | 4 | - | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Mając na uwadze utrzymanie stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych gminy Sędziejowice należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe oraz ponosić koszty eksploatacyjne. Niezależnie od prac konserwacyjno-remontowych, konieczne jest wykonywanie prac modernizacyjnych budynków. W szczególności należy:

- 1) wykonać remont kominów w części mieszkalnej budynku w Dobrej 49,
- 2) zmodernizować klatki schodowe w Blokach Komunalnych w Pruszkowie,
- 3) wykonać naprawę schodów zewnętrznych do mieszkań i kotłowni w części mieszkalnej przy Gminnym Ośrodku Kultury w Sędziejowicach,

4) zmodernizować klatkę schodową i korytarz w części mieszkalnej przy Gminnym Ośrodku Zdrowia w Sędziejowicach,

5) wykonać termoizolację z wymianą poszycia dachowego w części mieszkalnej budynku w Dobrej 49.

2. W okresie 2021-2025 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Prace remontowo-modernizacyjne nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

3. W przypadku realizacji przez Gminę inwestycji budowy zbiorczej kanalizacji w Pruszkowie przewiduje się wykonanie przyłączy do bloków ujętych w Tabeli 1 i 2, poz. 4-6 oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacyjnej. Działania te w znacznym stopniu poprawią warunki socjalno-bytowe mieszkańców i podniosą standard mieszkań. Planuje się także utwardzenie placu komunikacyjnego między budynkami, o których mowa powyżej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2021-2025 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Czynsz za wynajmowanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje: koszty administrowania, utrzymania technicznego budynku, pomieszczeń wspólnego użytkowania, utrzymanie zieleni oraz koszty obsługi formalno-prawnej.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z bieżącą eksploatacją lokali mieszkalnych, zależnych od właściciela, a mianowicie za:

- a) dostawę energii cieplnej,
- b) dostawę wody,
- c) odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sędziejowice, ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

4. Ustalona stawka bazowa ulega podwyższeniu, gdy lokal wyposażony jest w:

- a) ciepłą wodę – o 10%,
- b) centralne ogrzewanie – o 10%,
- c) łazienkę z ubikacją lub ubikacja na miejscu – o 10%,
- d) urządzenie grzewcze (bojler) – o 10%.

5. Ustalona stawka bazowa ulega obniżeniu, gdy lokal nie jest wyposażony w:

- a) wodę – o 20%,
- b) kanalizację – o 10%,
- c) inne (poddasze, brak komórki, najemca sam pali, zły stan techniczny, itp.) – o 10%,

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej ulegają sumowaniu.

7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Sędziejowice.

8. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Czynnosc najmu oplacany jest z gory do 10-go dnia kazdego miesiaca, na wskazany przez wynajmujacego rachunek.

10. W czasie trwania najmu wynajmujacy podwyzsza stawke czynszu, jezeli dokonol w lokalu ulepszen majacych wplyw na wysokosc czynszu, a w szczegolnosci ulepszen okreslonych w §5, pkt.4.

11. Przez powierzchnie uzytkowa lokalu mieszkalnego rozumie sie powierzchnie wszystkich pomieszczen znajdujacych sie w lokalu mieszkalnym, a w szczegolnosci pokoi, kuchni, spizarni, przedpokoi, holi, korytarzy, lazienek, alkow oraz innych pomieszczen sluzacych mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatorow, bez wzgledu na ich przeznaczenie i sposob uzytkowania.

12. Za powierzchnie uzytkowa lokalu nie uwaza sie w szczegolnosci: powierzchni balkonow, loggi, antresol, schowkow w scianach, pralni, suszarni, wozkow, strychow i komorek do przechowywania opaalu.

13. Ewentualne podwyzki czynszu dokonywane beda nie czesciej niz co 6 miesiacy.

Rozdzial 5.

Sposob i zasady zarzadzania lokalami i budynkami wchodzacyymi w sklad mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewiduje zmiany w zakresie zarzadzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzacyymi w sklad mieszkaniowego zasobu gminy Sędziejowice zarzadza Wójt Gminy Sędziejowice.

2. Wynajmem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje sie Gminna Jednostka Uslug Komunalnych w Sędziejowicach.

3. Nie przewiduje sie zmian w zakresie zarzadzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdzial 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach sa srodki z budzetu gminy Sędziejowice, w tym z tytulou dochodow z najmu lokali mieszkalnych. Szczegolowe dane zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3. **Planowana wysokosc wydatkow na gospodarke mieszkaniowa w poszczegolnych latach**

| Lp. | Rok finansowania | Planowane srodki finansowe | Środki z budzetu gminy, w tym z tytulou dochodow z najmu lokali | |
|-----|------------------|----------------------------|---|--------------------------------|
| | | | Dochody z najmu lokali | Dofinansowanie z budzetu gminy |
| 1. | 2021 | 219 000,00 zł | 64 000,00 zł | 155 000,00 zł |
| 2. | 2022 | 220 000,00 zł | 68 000,00 zł | 152 000,00 zł |
| 3. | 2023 | 218 000,00 zł | 71 000,00 zł | 147 000,00 zł |
| 4. | 2024 | 307 000,00 zł | 75 000,00 zł | 232 000,00 zł |
| 5. | 2025 | 308 000,00 zł | 78 000,00 zł | 230 000,00 zł |

Rozdzial 7.

Wysokosc kosztow w kolejnych latach, z podzialem na koszty biezacej eksploatacji, koszty remontow oraz koszty modernizacji lokali i budynkow wchodzacych w sklad mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarzadu nieruchomosciami wspolnymi, ktorzych gmina jest jednym ze wspolwlaszcicielei, a takze koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Tabela nr 4. okresla wysokosc wydatkow w kolejnych latach z podzialem na:

- 1) Koszty eksploatacji obejmujaja miedzy innymi: place, narzuty, odpisy ZFŚS, ZFN, energie elektryczna, przeglady instalacji, uslugi kominiarskie, orzeczenia, nadzory, ubezpieczenia, BHP.
- 2) Koszty remontow i modernizacji obejmujaja miedzy innymi: remonty biezace, materiały zuzyte do remontow biezacych i konserwacji, materiały do prac blacharsko-dekarskich, materiały do prac ocieplenia i elewacji budynkow.
- 3) Wydatki inwestycyjne,

Tabela nr 4. **Wysokosc planowanych wydatkow w kolejnych latach**

| Lp. | Lata | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. | Eksploatacja | 162 000 zł | 170 000 zł | 178 000 zł | 187 000 zł | 196 000 zł |

| | | | | | | |
|----|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2. | Remonty i modernizacje | 57 000 zł | 50 000 zł | 40 000 zł | 10 000 zł | 12 000 zł |
| 3. | Inwestycje | - | - | - | 110 000 zł | 100 000 zł |
| | Razem | 219 000 zł | 220 000 zł | 218 000 zł | 307 000 zł | 308 000 zł |

2. Brak jest nieruchomości wspólnych, których gmina jest współwłaścicielem.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 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 2020 r. poz. 611), Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 cyt. ustawy. Przyjęty uchwałą Nr XXXII/251/13 Rady Gminy Sędziejowice Wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w gminie Sędziejowice z dnia 30 grudnia 2013 r. obejmował lata 2014-2020, dlatego zasadne jest przyjęcie programu na kolejny okres.

Sędziejowice, 10.03.2021 r.

Wójt Gminy Sędziejowice

Dariusz Cieślak