

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. Uchyla się Uchwałę Nr XXVIII/224/21 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 1787).

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od nia 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	+	+	-	-	
6.	Blok - Pruszków ul. Główna 6B	4	44,50	+	+	-	-	Punkt zlewny
		1	53,25	+	+	-	-	
		2	29,00	+	+	-	-	
		3	23,00	+	+	-	-	
7.	Budynek poszkolny	1	51,44	+	+	-	+	+
		2	42,57	+	+	-	+	+

	- Pruszków ul. Główna 1								
8	Budynek	1	33,54	+	+	-	+	+	
	poszkolny	4	31,53	+	+	-	+	+	
	- Dobra 49	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

§ 2.1. Mając na uwadze utrzymanie stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych gminy Sędziejowice należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe oraz ponosić koszty eksploatacyjne. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji w latach 2021-2025

Lp.	Rok	Adres budynku	Opis planowanej modernizacji
1.	2021	Budynek poszkolny, Dobra 49	remont kominów

		Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6A	modernizacja dwóch klatek schodowych
2.	2022	Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6 Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6B Sędziejowice, ul. Wieluńska 8	modernizacja dwóch klatek schodowych modernizacja klatki schodowej naprawa schodów zewnętrznych do mieszkań i kotłowni
3.	2023	Sędziejowice, ul. Wieluńska 7	modernizacja klatki schodowej i korytarza
4.	2024	Budynek poszkolny, Dobra 49	termoizolacja z wymiana poszycia dachowego
5.	2025	Pruszków, ul. Główna 6	włączenie trzech bloków do kanalizacji zbiorczej z podłączeniem 14 mieszkań

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

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

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 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. Czynsz najmu opłacany jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek.
10. W czasie trwania najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, a w szczególności ulepszeń określonych w §4, pkt.4.
11. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, alków oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatorów, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
12. Za powierzchnie użytkową lokalu nie uważa się w szczególności: powierzchni balkonów, loggi, antresol, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów i komórek do przechowywania opału.
13. Ewentualne podwyżki czynszu dokonywane będą nie częściej niż co 6 miesięcy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

- § 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sędziejowice zarządza Wójt Gminy Sędziejowice.
2. Wynajmem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Gminna Jednostka Usług Komunalnych w Sędziejowicach.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są środki z budżetu gminy Sędziejowice, w tym z tytułu dochodów z najmu lokali mieszkalnych. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4. **Planowana wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach**

Lp.	Rok finansowania	Planowane środki finansowe	Środki z budżetu gminy, w tym z tytułu dochodów z najmu lokali	
			Dochody z najmu lokali	Dofinansowanie z budżetu 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

Rozdział 7.

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

- § 7. 1. Tabela nr 5. określa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na:
- 1) Koszty eksploatacji obejmują między innymi: płace, narzuty, odpisy ZFŚS, ZFN, energię elektryczną, przeglądy instalacji, usługi kominiarskie, orzeczenia, nadzory, ubezpieczenia, BHP.
 - 2) Koszty remontów i modernizacji obejmują między innymi: remonty bieżące, materiały zużyte do remontów bieżących i konserwacji, materiały do prac blacharsko-dekarskich, materiały do prac ocieplenia i elewacji budynków.

3) Wydatki inwestycyjne,

Tabela nr 5. Wysokość planowanych wydatków 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

§ 8. 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.

Z uwagi na wszczęte postępowanie Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w celu kontroli legalności uchwały nr XXVIII/224/21 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice na lata 2021-2025 uzupełniono program o stosowny zapis w Rozdziale 2, Tabela nr 3 Plan remontów i modernizacji w latach 2021-2025, dlatego zasadne jest podjęcie uchwały.

Sędziejowice, 21.04.2021 r.

Wójt Gminy Sędziejowice

Dariusz Cieślak