

**UCHWAŁA NR LXVII/370/22
RADY GMINY WIDAWA**

z dnia 31 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Widawa na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583 i poz. 1005) 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 r. poz. 172) Rada Gminy Widawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widawa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stępnik

Załącznik do uchwały Nr LXVII/370/22

Rady Gminy Widawa

z dnia 31 maja 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2022-2026, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Widawa w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2022-2026).

3. Ilekroć jest mowa o:

- a) Gminie – rozumie się przez to Gminę Widawa,
- b) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Widawa,
- c) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- d) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w § 2,
- e) Programie – rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Widawa według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Widawa tworzą lokale w budynkach:

- a) stanowiących wyłącznie własność Gminy Widawa,
- b) we wspólnocie mieszkaniowej.

2. W zasób mieszkaniowy gminy wchodzi:

- a) lokale komunalne,
- b) lokale socjalne,
- c) pomieszczenia z przeznaczeniem tymczasowym.

§ 3. 1. Ilość lokali mieszkalnych na terenie gminy wynosi 36.

2. Tabela przedstawia liczbę, wielkość oraz stan techniczny lokali w poszczególnych miejscowościach.

Lp.	Miejsce położenia Nr budynku	Ilość Lokali		Wypożyczenie	Stan techniczny	Pow. Użytkowa [m ²]	Łączna powierzchnia użytkowa w budynku m ²
1.	Brzyków Nr 23 (budynek po byłej Szkole Podstawowej)	3	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	119,80
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	29,20	
2.	Chrasty Nr 74 (budynek po byłym Domu Ludowym)	1	1	woda	dobry	59,00	59,00
3.	Chociw Nr 114 (budynek po byłym Przedszkolu)	5	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,63	214,27
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,72	
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	38,12	
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	51,95	
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,85	
4.	Chociw Nr 119 Lokal (w budynku (Szkoly Podstawowej)	1	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	46,71	46,71
5.	Chociw 127 Lokal 127/12 (w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Chociw 126 i 127)	1	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,63	27,63
6.	Lucjanów Nr 52 (budynek po byłej Szkole Podstawowej)	6	1	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	35,05	144,47
			2	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	24,57	

			3	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	44,11	
			4	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,74	
			5	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,00	
			6	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,00	
7.	Rogóżno Nr 76 (budynek po byłej Szkole Podstawowej)	8	1	woda	zły	34,73	311,88
			2	woda	zły	22,88	
			3	woda	dostateczny	69,40	
			4	woda	zły	24,38	
			5	woda	dostateczny	36,89	
			6	woda	dostateczny	47,80	
			7	woda	zły	34,80	
			8	woda	dostateczny	41,00	
8.	Ochle Nr 2a i 2b (budynek po byłym Domu Nauczyciela)	2	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	99,40
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	
9.	Ochle Nr 42 (budynek po byłej Agronomówce)	2	1	woda + kanalizacja	dobry	20,08	71,48
			2	woda + kanalizacja	dobry	51,40	
10.	Zborów Nr 21 (budynek po byłej Szkole Podstawowej)	7	1	woda + kanalizacja	dobry	37,47	290,90
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	47,03	
			3	woda + kanalizacja	dostateczny	20,57	
			4	woda + kanalizacja	dostateczny	46,85	
			5	woda + kanalizacja	dobry	47,10	
			6	woda + kanalizacja	dobry	40,90	
			7	woda + kanalizacja	dobry	50,98	

3. Na pomieszczenia mieszkalne - socjalne wyznaczono lokale znajdujące się w budynku byłej Szkoły Podstawowej w miejscowości Lucjanów Nr 52. Lokale te mają dostęp do wody bieżącej, która doprowadzona została do wspólnego korytarza, nie posiadają jednak odpływu kanalizacji wewnątrz lokalu, budynek również nie jest zaopatrzony w energię ciepłą z kotłowni lokalnej.

4. Nie przewiduje się zwiększenia zasobu lokali komunalnych.

5. Zgodnie z art. 4 ustawy, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6. Obowiązkiem Gminy jest także wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób, wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

Ze względu na uregulowania prawne, zachodzi konieczność wybudowania nowego budynku lub adaptacji istniejącego budynku do którego Gmina posiada tytuł prawny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

§ 3. 1. Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Widawa to budynki o zróżnicowanym standardzie, wymagające w dalszym ciągu nakładów finansowych. Budynki są budynkami na bieżąco remontowanymi, w zależności od potrzeb oraz środków finansowych jakimi Gmina dysponuje. Remonty wymagane w budynkach polegać będą na rozproszaniu wody do lokali socjalnych w miejscowości Lucjanów, jak również podłączenia ich do zbiornika bezodpływowego. Cztery lokale znajdujące się w budynku położonym w miejscowości Rogóźno należy podłączyć do zbiornika bezodpływowego. Remont budynków wiązać się również będzie z wymianą instalacji i termomodernizacją budynków, zainstalowaniem zbiornika bezodpływowego, wymianą drzwi wejściowych, odnową klatek schodowych i elewacji zewnętrznej oraz wymianą stolarki okiennej w trzech lokalach mieszkalnych.

Na remont i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 30% wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty budynków polegają na:

- a) utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) poprawie warunków socjalno-bytowych w pomieszczeniach budynków,
- c) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych należy uwzględnić zalecenia pokontrolne zawarte w protokołach z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

§ 4. 1. Potrzeby remontowe w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2022-2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty dekarские ciesielskie	Ochle 42	Ochle 2a i 2b	Lucjanów 52		Zborów 21
Roboty instalacyjne: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne	Lucjanów 52 Lucjanów 52	Rogóżno 76 Zborów 21	Lucjanów 52	Zborów 21	Chociw 114
Roboty murarskie i elewacyjne		Ochle 42			
Roboty malarskie	Chociw 114 Zborów 21	Rogóżno 76	Zborów 21		
Roboty stolarskie	Lucjanów 52				Zborów 21

2. Zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2022-2026 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy Widawa.

Rodzaj robót	Zestawienie wydatków na potrzeby remontowe w latach 2022-2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
Zmiana sposobu użytkowania budynków	25 756,47zł	100 000 zł 28 500 zł 50 000 zł	100 000 zł 28 500 zł 50 000 zł	90 000 zł 29 700 zł 50 000 zł	90 000 zł 29 700 zł 50 000 zł
Usługi remontowe	30 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Modernizacja budynków i lokali	40 000 zł	39 000 zł	26 000 zł	26 000 zł	26 000 zł

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026

§ 5. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rok	2022	2022-2026
Ilość	-	2

W latach 2022-2026 planowana sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w miejscowości Ochle 2a i 2b.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Widawa w lokalach, których wynajmującym jest Gmina Widawa ustala Wójt Gminy Widawa w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim, z wyłączeniem Miasta Łodzi i dla Miasta Łodzi.

3. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Widawa wprowadza się:

- 1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 6, zwane dalej „czynniki podwyższające stawkę”;
- 2) czynniki obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 6, zwane dalej „czynniki podwyższające stawkę”.

4. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Widawa oraz koszty jego niezbędnych remontów.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za najem komunalny;
- 2) za najem socjalny;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu lokalu:

1) Tabela I

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Podwyższenie stawki w procentach
1.	mieszkanie z wodą bieżącą	10 %
2.	mieszkanie z wc lub łazienką	10 %
3.	mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	10 %

2) Tabela II

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Obniżenie stawki w procentach
1.	mieszkanie bez wody bieżącej	10 %
2.	mieszkanie bez wc lub łazienki	10 %
3.	mieszkanie bez centralnego ogrzewania	10 %

7. Czynniki mające wpływ na podwyższające lub obniżające stawki czynszu podlegają sumowaniu.

8. Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszów za lokale socjalne.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomością pod względem ekonomiczno – finansowym,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- c) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Zarządzanie i nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy Widawa sprawuje Wójt.
3. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Widawa może być przekazany zarządcy, na podstawie zawartych umów o zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Widawa.
4. Windykacja opłat czynszowych:
 - 1) Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie;
 - 2) Opłaty, o których mowa wyżej wnoszone są na rachunek bankowy z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni;
 - 3) Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego następuje na zasadach określonych w ust. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 8. 1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

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

- a) środki z budżetu gminy,
- b) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- c) kredyty na remonty budynków,
- d) inne środki pozabudżetowe.

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

	Planowane źródła finansowania w latach 2022-2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
Dochody z czynszów	85 854,89 zł	95 000,00 zł	95 000,00 zł	99 000,00 zł	99 000,00 zł
Dochody ze sprzedaży lokali	-	-	-	-	-
Środki z budżetu gminy	95 000,00 zł	105 000,00 zł	105 000,00 zł	105 000,00 zł	105 000,00 zł
Środki zewnętrzne	-	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
RAZEM	180 854,89	250 000 zł	250 000 zł	254 000 zł	254 000 zł

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

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych);
- b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

Gmina Widawa corocznie zaplanuje w budżecie kwotę ok. stu tysięcy złotych począwszy od roku 2023 z przeznaczeniem na wykonanie robót adaptacyjnych, remontowych i termomodernizacyjnych.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w poszczególnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 9. Przewidywane koszty:

Lp.	Wyszczególnienie wydatków	Lata oraz szacunkowe koszty eksploatacji, remonty i modernizacje lokali oraz budynków				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Przewidywany koszt bieżącej eksploatacji	60 098,42 zł	66 500,00 zł	66 500,00 zł	69 300,00 zł	69 300,00 zł
2.	Przewidywane remonty i modernizacje lokali i budynków	120 756,47 zł	133 500,00 zł	133 500,00 zł	134 700,00 zł	134 700,00 zł
3.	Przewidywane koszty inwestycyjne lokali i budynków		50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
4.	Przewidywane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we Wspólnocie Mieszkaniowej	Koszty zarządu za części wspólne lokalu mieszczącego się we Wspólnocie Mieszkaniowej Chociw 126 i 127, wliczone są w czynsz, którym jest obciążany lokator.				

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- kontynuację zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym),
- tworzenia w ten sposób zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
- umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.

2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy oraz prowadzić rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

3. Zaplanowana modernizacja i remonty na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas innego lokalu najemcy.