

**UCHWAŁA NR XXVI/149/2021
RADY GMINY BUDZISZEWICE**

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie „ Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Budziszewice na lata 2021-2026”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) 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 (t. j. Dz.U. z 2020r. Nr 713, poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Budziszewice uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Budziszewice, zwany dalej zasobem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Budziszewice.

2. Wielkość oraz stan techniczny istniejącego zasobu przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Położenie budynku, w którym znajduje się lokal	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokalu	Wyposażenie techniczne	Opis budynku	Stan techniczny
1.	Wieś Rękawiec (budynek, w którym mieścił się Punkt Przedszkolny)	3	48 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan., -centralne ogrzewanie,	Budynek murowany, kryty papą, dwukondygnacyjny, docieplony, okna PCV, podłączony do wodociągu wiejskiego, skanalizowany (miejskowy osadnik). Lokale mieszkalne znajdują się na piętrze.	Dobry Wymaga bieżących konserwacji i ewentualnych napraw w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
			41 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan., -centralne ogrzewanie.		
			39 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan., -centralne ogrzewanie.		
2.	Wieś Węgrzynowice (budynek, w którym mieści się Świątlica Wiejska)	2	50 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacji wodna, brak ciepłej wody, - brak centralnego ogrzewania.	Budynek murowany, kryty papą, dwukondygnacyjny, docieplony, wyposażony w instalację elektryczną, podłączony do wodociągu wiejskiego, brak kanalizacji, ogrzewanie piecami węglowymi. Lokale mieszkalne znajdują się na piętrze.	Dobry
			42m ²	-instalacja elektryczna, - instalacji wodna, brak ciepłej wody, - brak centralnego ogrzewania.		
3.	Wieś Węgrzynowice nr 22 i 22a	2	50,8m ² lokal pod nr 22	-instalacja elektryczna, - instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania.	Budynek murowany, kryty papą i eternitem, parterowy, wyposażony w instalację elektryczną, podłączony do wodociągu wiejskiego, brak kanalizacji, ogrzewanie piecami węglowymi.	Średni. Stolarka okienna częściowo zniszczona w lokalu pod nr 22a. Pokrycie dachu włącznie z kominami zniszczone. Brak ocieplenia ścian zewnętrznych budynku.
			34,20m ² lokal pod nr 22a	- instalacja elektryczna, - instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania.		

4.	Wieś Rękawiec nr 48	1	39m ²	- instalacja elektryczna, - instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania. <i>Lokal znajduje się na parterze.</i>	Budynek drewniany, kryty papą, parterowy, wyposażony w instalację elektryczną. Obecnie nieużytkowany.	Zły stan techniczny budynku.
5.	Wieś Budziszewice ul. Szkolna 1	4	48,75m ²	- instalacja elektryczna, - instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania. <i>Lokal znajduje się na parterze.</i>	Budynek drewniany, kryty papą, dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wyposażony w instalację elektryczną, podłączony do wodociągu wiejskiego, brak kanalizacji, ogrzewanie piecami węglowymi, stolarka okienna PCV oraz drewniana. Lokale o pow. 16 m ² oraz 32 m ² znajdują się na piętrze dwa pozostałe na parterze. Ze względu na zły stan, lokale na piętrze są nieużytkowane.	Średni. Stolarka okienna częściowo zniszczona. Zniszczone kominy. Zniszczone pokrycie z papy daszka o konstrukcji drewnianej z w elewacji wschodniej budynku. Wskazane docieplenie ścian zewnętrznych i stropu w części użytkowanej.
			20,25 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania. <i>Lokal znajduje się na parterze.</i>		
			16 m ²	- instalacja elektryczna, - instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania., <i>Lokal znajduje się na piętrze.</i>		
			32 m ²	- instalacja elektryczna, -instalacja wodna, brak ciepłej wody, -brak centralnego ogrzewania. <i>Lokal znajduje się na piętrze.</i>		
6.	Wieś Budziszewice <i>(budynek, w którym mieści się przychodnia lekarska)</i>	3	57,60 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan., ciepła woda w okresie grzewczym, -centralne ogrzewanie.	Budynek murowany, kryty papą, dwukondygnacyjny, ocieplony, okna PCV, podłączony do wodociągu wiejskiego, skanalizowany (przyłącze kanalizacyjne). Lokale mieszkalne znajdują się na piętrze.	Dobry. Naprawa schodów zewnętrznych w części mieszkalnej, wymiana drzwi garażowych w budynku. W pozostałym zakresie bieżąca konserwacja i ewentualne naprawy w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
			65,90 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan. -ciepła woda w okresie grzewczym, -centralne ogrzewanie.		
			65,40 m ²	-instalacja elektryczna, -instalacja wod.kan. -ciepła woda w okresie grzewczym, -centralne ogrzewanie.		

§ 2. Z zasobu mieszkaniowego, o którym mowa w §1 wydziela się lokal socjalny – lokal mieszczący się w budynku położonym w Budziszewicach przy ul. Szkolnej 1 o pow. 20,25 m². Pozostałe lokale traktowane są jako lokale mieszkalne.

§ 3. Gmina Budziszewice nie pilnuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

§ 4. Działania Gminy koncentrować się będą na utrzymaniu zasobu w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym w stosunku do istniejącego, poprzez bieżącą konserwację oraz remonty, stosowanie do postanowień rozdziału 2.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Remonty lokali bądź ich konserwacja w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzone w latach 2022 – 2026.

2. Plan realizacji zadań wymienionych w ust.1 przedstawia poniższa tabela.

<i>Planowany termin realizacji(rok)</i>	<i>Lokalizacja budynku/lokalu</i>	<i>Zakres remontu</i>
2022	Budziszewice ul. Szkolna 1	naprawa kominów
2023	Węgrzynowice nr 22 i Węgrzynowice 22a	naprawa dachu (w tym naprawa kominów)
2024	Węgrzynowice nr 22.	wymiana stolarki okiennej
2025	Budziszewice (lokale w budynku w którym mieści się przychodnia lekarska).	naprawa schodów
2026	Budziszewice (lokale w budynku w którym mieści się przychodnia lekarska).	wymiana grzejników

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

4. Nie planuje się modernizacji, przy czym nie wyklucza się takiej możliwości na wypadek zaistnienia sytuacji finansowej pozwalającej podjąć takie przedsięwzięcia.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W latach 2022 i 2026 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 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 , tj.:

- 1) ogólnego stanu technicznego budynku;
- 2) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 3) położenia budynku;
- 4) położenia lokalu w budynku.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Budziszewice.

3. Stawka podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) ze względu na położenie budynku w centrum miejscowości – o 0,5 %;
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - a) na parterze – o 1%,
 - b) na piętrze z wejściem z klatki schodowej usytuowanej wewnątrz budynku – o 0,5%;
- 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) wyposażenie w instalację wodną – o 1%,
 - b) wyposażenie w instalację kanalizacyjną – o 1%,
 - c) wyposażenie w instalacje c.o. – o 1%,

- d) wyposażenie w łazienkę – o 1%;
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a) za stan bardzo dobry budynku – o 1%,
 - b) za stan dobry – o 0,5 %.
- 4. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:
 - 1) ze względu na położenie budynku poza centrum miejscowości – o 5%,;
 - 2) ze względu na położenie lokalu w budynku na piętrze lub poddaszu użytkowym, z wejściem bezpośrednio z dworu – o 3%;
 - 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak wyposażenia w instalację wodną – o 20%,
 - b) brak wyposażenia w instalację kanalizacyjną – o 15%,
 - c) brak wyposażenia w instalację wodną w mieszkaniach usytuowanych na piętrze lub poddaszu użytkowym – o 25%,
 - d) brak wyposażenia w instalację kanalizacyjną w mieszkaniach usytuowanych na piętrze lub poddaszu użytkowym – o 20%,
 - e) brak wyposażenia w instalację c.o. – o 10%,
 - f) brak wyposażenia w łazienkę – o 5%;
 - 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku - za stan średni budynku - o 1%.

§ 8. 1. Przy ustalaniu czynszu najmu za dany lokal, czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu. Czynniki obniżające nie ulegają sumowaniu, jednakże czynsz ustala się z uwzględnieniem najwyższego czynnika obniżenia.

2. Stawka bazowa czynszu oraz znaczenie czynników obniżających i podwyższających te stawkę ze względu na wartość użytkową lokali znajdujących się w zasobie, ustalane są z uwzględnieniem zasady wyrażonej w ust. 3.

3. Wysokość czynszu powinna być kształtowana na poziomie adekwatnym do walorów użytkowych mieszkań, możliwości płatniczych mieszkańców oraz możliwości finansowych Gminy, w kontekście zapewnienia utrzymania zasobu w należyтым stanie.

§ 9. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

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

§ 10. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu zarządza Wójt Gminy.

§ 11. Zarządzanie opiera się na działaniach służących wykorzystaniu zgodnemu z przeznaczeniem i racjonalnemu gospodarowaniu zasobem, polegających w szczególności na wykonywaniu bieżących konserwacji i niezbędnych napraw.

§ 12. Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach są wpływy z czynszów oraz środki pieniężne zaplanowane w budżecie Gminy.

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, oraz wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Gmina nie jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnych, stąd koszty zarządu takimi nieruchomościami nie występują.

2. Nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

3. Wysokość wydatków z tytułu kosztów bieżącej eksploatacji, remontów przedstawia poniższa tabela.

<i>Lp.</i>	<i>Tytuł kosztów</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>	<i>Rok 2025</i>	<i>Rok 2026</i>
1	Bieżąca eksploatacja	20.500,00	5.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
2	Remonty	5.000,00	20.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Rozdział 8

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

§ 15. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

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

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Trzonek