UCHWAŁA NR XXXI/204/2021
RADY MIEJSKIEJ W LUTUTOWIE

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lututów na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i poz. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Lututowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lututów na lata 2021-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/38/2019 Rady Gminy Lututów z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lututów na lata 2019-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lututowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Zgadzaj

Załącznik do uchwały Nr XXXI/204/2021

Rady Miejskiej w Lututowie

z dnia 25 marca 2021 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lututów na lata 2021-2026

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu lat oraz określa jaki zakres powinien obejmować w szczególności ten program. Zakres programu określony jest w art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy.

Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb. Dotyczy to przede wszystkim realizacji planowanych napraw, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.

Przyjęte w programie założenia i rozwiązania będą kształtować politykę mieszkaniową Gminy Lututów i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, mając na uwadze specyfikę tego zasobu, w którym lokale o niskim standardzie stanowią znaczny udział.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lututów na lata 2021-2026 określa w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
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;
8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Lututów stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy.

§ 3. Informację o zasobie mieszkaniowym oraz stanie technicznym budynków i położenia lokali mieszkalnych w budynkach zawiera poniższe tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lututów

Lp.	Rodzaj i położenie budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m^2 (ogółem)	Stan techniczny budynku
1.	Budynek Przedszkola Publicznego	1	57,00	dobry

	w Lututowie, ul. Wieruszowska 18			
2.	Budynek DDP w Hucie, Huta 46	4	167,96	dobry
3.	Budynek Szkoły Filialnej w Niemojewie, ul. Lipowa 19	2	104,80	dobry
4.	Budynek mieszkalny Augustynów 16	2	92,12	zadowalający
5.	Budynek mieszkalny Dobrosław 1	2	138,00	zadowalający
6.	Budynek mieszkalny w Lututowie, ul. Ogrodowa 9	1	55,90	zadowalający
7.	Blok mieszkalny w Lututowie, ul. Klonowska 8	12	432,00	zadowalający
8.	Blok mieszkalny w Lututowie, ul. Klonowska 8A	12	432,00	zadowalający
9.	Budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Lututowie, ul. Jana Pawła Stalskiego 8	1	82,00	średni
10.	Budynek mieszkalny w Kopaninach Nr 25	3	61,2	zadowalający
11.	Budynek mieszkalny Kozub 9	1	63,45	średni
		1	15,81	zadowalający

§ 4. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

§ 5. Gmina Lututów w latach 2021-2026 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Tabela nr 2 - Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Lututów w latach 2021-2026 przedstawia się następująco:

Lp.	Zasoby mieszkaniowe	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Budynek Przedszkola Publicznego w Lututowie, ul. Wieruszowska 18	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
2.	Budynek DDP w Hucie, Huta 46	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
3.	Budynek Szkoły Filialnej w Niemojewie, ul. Lipowa 19	termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej, wymiana źródła ciepła i modernizacja układu grzewczego, modernizacja systemu oświetlenia wewnętrznego, montaż generatora fotowoltaicznego	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
4.	Budynek mieszkalny Augustynów 16	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
5.	Budynek mieszkalny Dobrosław 1	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
6.	Budynek mieszkalny w Lututowie,	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

	ul. Ogrodowa 9						
7.	Blok mieszkalny w Lututowie, ul. Klonowska 8	termomodernizacja budynku, ocieplenie stropodachu, wykonanie pokrycia dachu z obróbkami blacharskimi z orynnowaniem i instalacją odgromową	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
8.	Blok mieszkalny w Lututowie, ul. Klonowska 8A	termomodernizacja budynku, ocieplenie stropodachu, wykonanie pokrycia dachu z obróbkami blacharskimi z orynnowaniem i instalacją odgromową	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
9.	Budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Lututowie, ul. Jana Pawła Stalskiego 8	bieżące remonty	termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
10.	Budynek mieszkalny w Kopaninach Nr 25	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
11.	Budynek mieszkalny Kozub 9	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

§ 6. 1. W latach 2021-2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, które odbywać się będą stopniowo i uzależnione będą od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na:

a) wymianie wewnętrznych instalacji elektrycznych zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem mocy dla poszczególnych lokali oraz ochroną przeciwporażeniową,

b) bieżącej naprawie pokryć dachowych,

c) przebudowie kominów,

d) termoizolacji ścian budynków,

e) naprawie instalacji wodno - kanalizacyjnej,

f) odnowieniu ścian elewacji zewnętrznych,

g) wymianie orynnowania,

h) wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lututów.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających, w szczególności wyposażenie lokalu, o których mowa w § 11 niniejszej uchwały.

§ 9. Podstawą wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę co 6 miesięcy.

§ 10. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

§ 11. Czynniki obniżające stawki czynszu przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 - Czynniki obniżające stawki czynszu:

Brak centralnego ogrzewania	20%
Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%
Brak ciepłej wody	10%
Brak łazienki	10%

§ 12. Burmistrz Lututowa może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 13. Ustala się również obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 20 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

§ 14. 1. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na poziomie do 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 pomieszczenia mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową nie dotyczą stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 15. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela np. za dostawę energii elektrycznej, wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz śmieci.

Rozdział 6.
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

§ 16. Zasady zarządzania lokalami i budynkami powinny zapewniać:

1) efektywne i sprawne zarządzanie;

2) poprawę stanu standardu zasobu mieszkaniowego;

3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców;

4) należyte wykonywanie obowiązków przez właściciela lokali oraz najemców.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz dotacje z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacje budynków gminnych.

§ 18. Prognozę planowanych wpływów w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela nr 4:

Lp.	Źródła finansowania	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne	76 544,10 zł	77 309,54 zł	78 082,63 zł	78 863,46 zł	79 652,09 zł	80 448,62 zł
	Wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe	4 725,36 zł	4 772,62 zł	4 820,34 zł	4 868,54 zł	4 917,23 zł	4 966,40 zł
3.	Wpływy z budżetu gminy	-	-	-	-	-	-
4.	Wpływy z ogrzewania	23 756,00 zł	23 993,56 zł	24 233,50 zł	24 475,83 zł	24 720,58 zł	24 967,79 zł
5.	Razem	105 025,46 zł	106 075,72 zł	107 136,47 zł	108 207,83 zł	109 289,90 zł	110 382,81 zł

Rozdział 8.
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

§ 19. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Lututów przedstawia poniższa tabela nr 5:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	29 837,52 zł	31 323,52 zł	32 159,63 zł	32 359,63 zł	33 421,36 zł	34 341,71 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	5 589,21 zł	5 926,31 zł	5 990,32 zł	6 127,31 zł	6 200,25 zł	6 325,31 zł
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
5.	Koszty inwestycyjne	542 000,00 zł	-	-	-	-	-
6.	Razem	577 426,73 zł	37 249,83 zł	38 149,95 zł	38 486,94 zł	39 621,61 zł	40 667,02 zł

Rozdział 9.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową w celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina będzie podejmować działania polegające na:

1) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;

2) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne w celu zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zapewnienia lokali socjalnych, w związku z wystąpieniem zapotrzebowania oraz koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych;

3) prowadzeniu remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;

4) przestrzeganiu zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;

5) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;

6) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Marek Zgadzaj