

**UCHWAŁA NR XX/159/21  
RADY GMINY W BĘDKOWIE**

z dnia 15 lutego 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będków  
na lata 2021-2025**

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 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 Gminy w Będkowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Będków na lata 2021 - 2025, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXIX/178/17 Rady Gminy w Będkowie z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będków (Łódzk. z 2018 r. poz. 295; zm.: Łódzk. z 2019 r. poz. 3072 oraz z 2020 r. poz. 4626).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będków.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jarosław Bloch**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BĘDKÓW NA LATA 2021-2025

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Będków

§ 1. 1. 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lata	Rodzaj lokalu	Ilość	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny		
				dobry	średni	zły
2021	mieszkalne	33	1.700,20 m <sup>2</sup>	29	4	0
2022	mieszkalne	33	1,700.20 m <sup>2</sup>	29	4	0
2023	mieszkalne	33	1.700,20 m <sup>2</sup>	29	4	0
2024	mieszkalne	33	1.700,20 m <sup>2</sup>	29	4	0
2025	mieszkalne	33	1.700,20 m <sup>2</sup>	29	4	0

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będków wchodzi następujące lokale mieszkalne:

- 1) w budynku murowanym Domu Nauczyciela przy ul. Reymonta 11A:
  - a) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 36,06 m<sup>2</sup>,
  - b) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 48,42 m<sup>2</sup>,
  - c) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 60,53 m<sup>2</sup>,
  - d) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 72,64 m<sup>2</sup>;
- 2) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Reymonta 9:
  - a) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 51,64 m<sup>2</sup>,
  - b) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 63,67 m<sup>2</sup>;
- 3) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Warszawskiej 4:
  - a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 17,94 m<sup>2</sup>,
  - b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 38,62 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 58,22 m<sup>2</sup>,
  - d) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 57,85 m<sup>2</sup>;
- 4) w budynku murowanym w Rudniku 5:
  - a) 4 lokale mieszkalne o powierzchni po 54,60 m<sup>2</sup>;
- 5) w budynku murowanym Gminnej Biblioteki Publicznej w Będkowie przy ul. Reymonta 7:
  - a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 70,73 m<sup>2</sup>,
  - b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 49,82 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 22,16 m<sup>2</sup>;
- 6) w budynku murowanym Szkoły Podstawowej przy ul. Reymonta 11:
  - a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 53,09 m<sup>2</sup>;
- 7) w budynku murowanym w Remiszewice 38:

- a) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 37,90 m<sup>2</sup>,
- b) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 51,00 m<sup>2</sup>;
- 8) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Reymonta 5:
  - 1) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 52,00 m<sup>2</sup>.

3. Lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajmowania na czas stosunku pracy są:

- 1) 11 lokali w budynku przy ulicy Reymonta 11 A;
- 2) 1 lokal w budynku w Będkowie przy ulicy Reymonta 11;
- 3) 4 lokale w budynku w Będkowie przy ulicy Reymonta 9;
- 4) 4 lokale w budynku przy ulicy Warszawskiej 4;
- 5) 3 lokale w budynku Gminnej Biblioteki Publicznej w Będkowie przy ulicy Reymonta 7.

4. Lokale:

- 1) opisane w ust. 1 pkt. 1 - 3, 5-6, 8 wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne i c.o.;
- 2) opisane w ust. 1 pkt 4 w instalacje wodno-kanalizacyjne;
- 3) opisane w ust. 1 pkt. 7 w instalację wodną.

5. Stan techniczny urządzeń wyposażenia budynków określa się jako dobry.

§ 2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy przez budowę nowych lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia corocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie lokali w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiadają współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

§ 4. 1. W celu poprawienia stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2021-2025 następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

<b>Rok</b>	<b>Budynek i jego położenie</b>	<b>Prace remontowe/modernizacyjne</b>
2021	Remiszewice 38	Remont instalacji elektrycznej
2022	Będków, ul. Reymonta 7	malowanie elewacji, klatki schodowej
2023	Będków, ul. Warszawska 4	malowanie klatki schodowej
2024	Rudnik 5	remont elewacji budynku
2025	Będków, ul. Reymonta 9	remont klatki schodowej

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

<b>Rok</b>	<b>Budynek i jego położenie</b>
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Wysokość czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna być kształtowana na poziomie:

1) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym, umożliwiającym sprawne administrowanie.

2. Czynsz za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje:

- 1) koszty administrowania budynkiem;
- 2) koszty konserwacji i remontów budynków;
- 3) koszty utrzymania gruntu związanego z budynkami.

§ 7. 1. Czynsz z 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej 1 m<sup>2</sup> tej powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartości.

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy Będków.

2. Podwyższenie stawek czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Będków nie częściej niż jeden raz w roku. Stawka czynszu najmu będzie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

§ 9. 1. Stawka bazowa czynszu ulega:

1) podwyższeniu ze względu na:

a) położenie budynku:

- w miejscowości będącej siedzibą gminy - o 5 % stawki bazowej,

b) położenie lokalu w budynku:

- na parterze - o 5% stawki bazowej,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- wyposażenie mieszkania w instalacje znajdujące się w stanie dobrym określonym przez ich ogólną sprawność techniczną - o 5% stawki bazowej,

- w instalację wodno-kanalizacyjną /w.c./ - o 10% stawki bazowej,

- w instalację centralnego ogrzewania /c.o./ - o 150% stawki bazowej,

- w łazienkę - o 20% stawki bazowej;

2) obniżeniu ze względu na:

a) średni stan budynku - o 50% stawki bazowej,

b) zły stan budynku - o 80% stawki bazowej.

## **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. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

§ 11. 1. Zasady zarządzania lokalami i budynkami, o których mowa w § 1 powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie;
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców;
- 4) należyte wykonywanie obowiązków przez właściciela lokali oraz najemców.

§ 12. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach:

Rok	Źródła finansowania
2021	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2022	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2023	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2024	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2025	Wpływy z czynszu i środki budżetu

#### **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**

§ 14. 1. Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontu i modernizacji, kosztów inwestycyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomości wspólnych przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji /w tys. zł/	Koszty remontów /w tys. zł/	Koszty modernizacji /w tys. zł/	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi /w tys. zł/	Wydatki inwestycyjnych /w tys. zł/
2021	90	15	0	0	15
2022	95	15	0	0	20
2023	100	10	0	0	20
2024	105	40	0	0	20
2025	110	20	0	0	15

#### **Rozdział 8.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali**

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zapewniające dostosowanie przy kwalifikowaniu osób do najmu lokali, powierzchni i standardu lokali do sytuacji dochodowej i stanu rodzinnego tych osób. Nie przewiduje się w latach 2021-2025 zmiany lokali związanych z remontami budynków i lokali ani ich sprzedaży w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

## Uzasadnienie

### **DO UCHWAŁY NR XX/159/21 RADY GMINY W BĘDKOWIE**

z dnia 15 lutego 2021 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będków na lata 2021-2025**

Do 21 kwietnia 2021 r. rady gmin zobowiązane są przyjąć uchwały o wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Dotyczy to także zasad i kryteriów wynajmowania lokali. Uchwały muszą zawierać wymagania określone przez ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756). Postanowienia ustawy zmieniającej w zakresie wyżej wskazanych ustaw wchodzi w życie w terminie 24 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Ww. ustawa weszła w życie 21 kwietnia 2019 roku zatem uchwały podjęte przez rady gmin przed 21 kwietnia 2019 r. z mocy prawa tracą ważność najpóźniej 21 kwietnia 2021 r.

Reasumując, uważa się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały i wdrożenie jej do realizacji.