



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 18 czerwca 2015 r.

Poz. 2468

### UCHWAŁA NR X/73/2015 RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

z dnia 28 maja 2015 r.

#### **w sprawie zmiany uchwały w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Zmienia się załącznik do uchwały nr XXV/186/2012 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 września 2012 roku w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2013-2017.

2. Zmieniona treść Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2013–2017 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

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

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zduńska Wola oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Janusz Sakiewa*

**Załącznik**  
do uchwały nr X/73/2015  
Rady Gminy Zduńska Wola  
z dnia 28 maja 2015 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2013–2017

### **Rozdział 1** **Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zduńska Wola na lata 2013-2017, zwany dalej Programem, określa cele i zadania służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Program stosuje się do gospodarstw domowych o niskich dochodach, w szczególności do gospodarstw domowych o niskich dochodach, których członkowie są zameldowani w granicach administracyjnych Gminy Zduńska Wola.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zduńska Wola;
- 3) właścicieli - przez to rozumieć Gminę Zduńska Wola;
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Zduńska Wola;
- 5) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 9) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 10) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

### **Rozdział 2** **Cel i zadania Programu**

§ 4. Celem niniejszego Programu jest realizacja ustawowych zadań Gminy polegających na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 5. Zadania Programu to:

- 1) zapewnienie lokali osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania w związku z zagrożeniem zdrowia lub życia mieszkańców;
- 2) zapewnienie lokali socjalnych osobom o niskich dochodach i eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do takiego lokalu;
- 3) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych osobom eksmitowanym;
- 4) poprawa stanu technicznego budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 5) zmniejszenie liczby osób zadłużonych względem Gminy;

6) sprzedaż lokali przy jednoczesnej budowie nowych budynków mieszkalnych.

§ 6. Program swoim zakresem obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na kolejne lata;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków, wynikający z ich stanu technicznego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej i obniżki czynszu;
- 5) zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy wraz z przewidywanymi zmianami w tym zakresie w poszczególnych latach;
- 6) wydatki i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

### Rozdział 3

#### Prognoza odnośnie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 7. Zadania określone w § 5 niniejszego Programu Gmina realizuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy lub wynajmując pomieszczenia i lokale od innych właścicieli.

§ 8. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 1353,66 m<sup>2</sup>, co stanowi 32 lokale, w tym:

- 1) 3 lokale socjalne;
- 2) 1 pomieszczeń tymczasowych.

§ 9. 1. Budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy powstały w latach 1921–1973. Instalacja centralnego ogrzewania, ciepłej wody i kanalizacja znajduje się w 11 lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Pozostałe lokale mieszkalne mają niższe parametry techniczne.

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Ilość izb	Rodzaj izb
1	2	3	4	5
1.	Karsznice, ul. Parkowa 1/1	38,00	4	przedpokój, łazienka, kuchnia, pokój
2.	Karsznice, ul. Parkowa 1/2	36,00	2	kuchnia, pokój
3.	Karsznice, ul. Parkowa 1/3	30,30	3	łazienka, kuchnia, pokój
4.	Karsznice, ul. Parkowa 2/1	60,40	5	weranda, kuchnia, 3 pokoje
5.	Karsznice, ul. Parkowa 5/1	55,30	5	przedpokój, spiżarnia, kuchnia, 2 pokoje
6.	Karsznice, ul. Parkowa 5/2	48,80	3	kuchnia, 2 pokoje
7.	Karsznice, ul. Parkowa 5/3	44,90	3	przedpokój, pokój, kuchnia
8.	Karsznice, ul. Parkowa 5/4	51,00	4	przedpokój, kuchnia, 2 pokoje
9.	Karsznice, ul. Parkowa 5/5	51,40	3	przedpokój, pokój, kuchnia
10.	Karsznice, ul. Parkowa 5/6	51,00	4	przedpokój, kuchnia, 2 pokoje
11.	Karsznice, ul. Parkowa 5/7	70,40	7	weranda, 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, schowek
12.	Karsznice, ul. Parkowa 5/8	41,20	3	przedpokój, kuchni, pokój

13.	Karsznice, ul. Parkowa 5/9	28,80	2	kuchnia, pokój
14.	Karsznice, ul. Parkowa 5/10	28,80	2	kuchnia, pokój
15.	Karsznice, ul. Parkowe 5/11	31,00	2	kuchnia, pokój
16.	Karsznice, ul. Parkowa 5/12	14,00	1	pokój
17.	Karsznice, ul. Parkowa 5/13	11,90	1	pokój/kuchnia
18.	Karsznice, ul. Parkowa 5/14	48,70	3	kuchnia, 2 pokoje
19.	Karsznice, ul. Parkowa 7/2	52,80	7	kuchnia, 3 pokoje, przedpokój, łazienka, wc.
20.	Czechy 263 m 1	44,00	2	pokój, kuchnia
21.	Czechy 263 m 2	22,00	1	pokój z aneksem kuchennym
22.	Zamłyńie 36 m 1	38,24	3	pokój, kuchnia, łazienka
23.	Zamłyńie 36 m 2	56,62	3	pokój, kuchnia, łazienka
24.	Krobanów 12a przy SP	47,90	4	przedpokój, kuchnia, łazienka, 2 pokoje
25.	Wojsławice 105 m 1	61,60	5	przedpokój, kuchnia, łazienka, 2 pokoje
26.	Wojsławice 105 m 2	51,70	5	przedpokój, kuchnia, łazienka, 2 pokoje
27.	Korczew 1a m 1	45,94	4	2 pokoje z aneksem kuchennym, łazienka, korytarz
28.	Korczew 1a m 2	36,24	5	pokój, kuchnia, łazienka, korytarz, schowanko
29.	Korczew 1a m 3	35,41	4	pokój, kuchnia, łazienka, wiatrołap
30.	Korczew 1a m 4	36,45	4	pokój, łazienka, kuchnia, korytarz
31.	Korczew 1a m 5	25,84	2	pokój z aneksem kuchennym, łazienka
32.	Korczew 1a m 6	57,02	6	2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, schowanko

§ 10. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
zasób mieszkaniowy	41	41	41	41	41	41
w tym lokale socjalne	3	3	3	3	3	3

2. Prognoza przedstawiająca wielkości zasobu mieszkaniowego ma charakter wyłącznie szacunkowy.

#### **Rozdział 4**

##### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków, wynikający z ich stanu technicznego**

§ 11. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.) Gmina przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności budynków do użytkowania.

§ 12. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;

- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 13. 1. Wydatki na remonty obejmują kwoty konieczne do wykonania remontów budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Niektóre z robót remontowych, podnoszących standard lokali, można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez Gminę oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

§ 14. Planowane nakłady finansowe w zakresie remontów budynków mieszkalnych w poszczególnych latach:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Zasób mieszkaniowy	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000

### Rozdział 5 Planowana sprzedaż lokali

§ 15. Aby zrationalizować gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy dopuszcza się sprzedaż lokali przy jednoczesnej budowie nowych budynków mieszkalnych.

§ 16. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat od ceny sprzedaży lokalu, na wniosek zainteresowanego. Udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Zduńska Wola.

§ 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Zasób mieszkaniowy	8	0	0	0	0

### Rozdział 6 Zasady polityki czynszowej i obniżki czynszu oraz zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18. 1. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawka czynszu powinna być utrzymywana na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności konserwacji i bieżących remontów.

3. Stawki czynszu w lokalach ustala się na podstawie stawki bazowej określonej przez Wójta Gminy z uwzględnieniem następujących czynników obniżających:

1) położenie budynku:

- a) położony w zwartej zabudowie wsi 0%,  
b) budynek położony poza terenami zabudowanymi 3%;

2) położenie lokalu w budynku:

- a) lokal położony na parterze 3%,  
b) lokal położony na piętrze 0%,  
c) lokal położony na poddaszu 5%;

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- a) brak instalacji wodociągowej w lokalu 10%,  
b) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu 10%,

- c) brak centralnego ogrzewania w lokalu 5%,  
 d) brak w lokalu wc . 5%,  
 e) brak w lokalu łazienki 5%;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku:
- a) dobry 0%,  
 b) do remontu w zakresie elementów wykończeniowych i instalacji 5%,  
 c) do remontu w zakresie elementów konstrukcyjnych 10%,  
 d) brak kompleksowego docieplenia budynku 10%,  
 e) brak częściowego docieplenia budynku 5%.

4. Wskaźniki obniżające sumują się, przy czym maksymalna obniżka nie może wynosić więcej niż 50%.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 19.** 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela lokalu, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zmieniona zostanie kwota bazowa lub dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z § 18 ust. 3 niniejszego Programu.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 18 ust. 3 niniejszego Programu.

6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 19 ust. 4 niniejszego Programu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

**§ 20.** Wójt Gminy może obniżyć czynsz najmu lokalu mieszkalnego w przypadku najmu lokali przeznaczonych do remontu.

## Rozdział 7

### Wydatki i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

**§ 21.** Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach (w zł):

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty remontów	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Koszty bieżącej eksploatacji	43 000	45 000	47 000	48 500	50 000
Okresowe przeglądy	12 000	13 000	13 000	14 000	14 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

**§ 22.** Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także z czynszów za najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy.

**§ 23.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) środki wewnętrzne:
  - a) przychody uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw nieruchomości,
  - b) wpływy z budżetu Gminy;
- 2) środki zewnętrzne:
  - a) kredyty dla mieszkalnictwa na preferencyjnych warunkach,
  - b) fundusze z Unii Europejskiej,
  - c) inne środki.

## **Rozdział 8**

### **Inne ustalenia związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 24. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków, zarówno właściciela, jak i najemcy.

§ 25. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

§ 26. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą;
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.