



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 29 stycznia 2016 r.

Poz. 467

## **UCHWAŁA NR XVI/92/15 RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 22 grudnia 2015 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. 2015 r. poz. 1515, poz. 1045) i 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. 2014 r. poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2016-2020 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Przemysław Skrzypek*

**Załącznik**  
do uchwały nr XVI/92/15  
Rady Gminy Poświętne  
z dnia 22 grudnia 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POŚWIĘTNE  
NA LATA 2016-2020**

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne wchodzi 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 190,95 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynku szkolnym w Brudzewicach Kolonii stanowiącym własność Gminy Poświętne:

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Brudzewice Kolonia 59 m. 1	16,20 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji, stan techniczny dobry
2.	Brudzewice Kolonia 59 m. 2	47,45 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji, stan techniczny dobry
3.	Brudzewice Kolonia 59 m. 3	16,20 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z wc, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na I kondygnacji, stan techniczny dobry
4.	Brudzewice Kolonia 59 m. 4	47,45 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na I kondygnacji, stan techniczny dobry
5.	Brudzewice Kolonia 59 m. 5	16,20 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, brak kuchni	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na parterze, stan techniczny dobry
6.	Brudzewice Kolonia 59 m. 6	47,45 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., łazienka z wc, kuchnia	Budynek murowany, wybudowany w latach 1983-1988 r., kryty papą, dwukondygnacyjny, lokal położony na parterze, stan techniczny dobry

3. W latach 2016-2020 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina w latach 2016-2020 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie gminy jest dobry.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacje 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.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Poświętne na lata 2016-2020 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Poświętne, ale nie wyższym niż określony w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości, w wypadkach, gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Wójta Gminy Poświętne zarządzeniem w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Łódzkiego w oparciu o art. 1 i 8 ustawy.

5. Ustalając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy Poświętne uwzględnia czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu + %	Czynniki obniżające stawkę czynszu - %
1.	Lokal o powierzchni powyżej 40 m <sup>2</sup> + 10%	Lokal o powierzchni do 20 m <sup>2</sup> - 10%
2.	ze względu na wyposażenie: a) w instalację c. o. + 8% b) w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 10%	ze względu na wyposażenie: a) brak instalacji c. o. - 8% b) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10% c) brak kuchni -10%

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

7. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

8. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

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

10. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.). Stawkę bazową, podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

11. Zmiany wysokości czynszów, odbywać się będą zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.).

**§ 6.** 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne, mogą składać wnioski o obniżenie naliczonego czynszu. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

2. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

## **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 latach 2016-2020**

**§ 7.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Poświętne.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Poświętne.

3. Bieżący nadzór i utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych znajdujących się w nim sprawuje Wójt Gminy Poświętne.

4. W latach 2016-2020 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020**

**§ 8.** 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

**Rozdział 7****Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne, a także wydatki inwestycyjne**

§ 9. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Poświętne w następującej wysokości w latach 2016-2020:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2016	13.000,00 zł	-	1 500 000
2017	14.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2018	15.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2019	16.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2020	17.000,00 zł	3.000,00 zł	-

**Rozdział 8****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt;
- 4) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;
- 5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;
- 6) sprzedaż lokali na rzecz najemców, a w przypadku nie skorzystania przez najemcę z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu, zapewnianie lokali zamiennych;
- 7) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 9) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;
- 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 11) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.