



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 287

## **UCHWAŁA NR XXI/154/2016 RADY GMINY BUCZEK**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Buczek.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady

Andrzej Zieliński

Załącznik Uchwały Nr XXI/154/2016  
Rady Gminy Buczek  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Buczek na lata 2017-2021**

**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. Ilość lokali na terenie gminy - 34.

2. Lokale znajdujące się w poszczególnych miejscowościach:

LP.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba izb	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	2	3	4	5	6	7
1.	Buczek ul. Szkolna 3B	1	31,89	Sieć energet. i wodoc. Łazienka	dobry	Nie zamieszkanym
2.	Buczek ul. Szkolna 3 B	5	60,95	Sieć energ., wodoc. i kanal.	dobry	Umowa najmu
3.	Buczek ul. Szkolna 3 C	4	60,60	Sieć energ., wodoc. i kanaliz. Łazienka	dobry	Umowa najmu
4.	Buczek ul. Szkolna 3 C	3	31,90	j.w.	dobry	Nie zamieszkanym
5.	Buczek ul. Spółdzielcza 1/1	6	46,50	j.w.	dobry	Umowa najmu
6.	Buczek ul. Spółdzielcza 3A/1	6	50,70	j.w.	dobry	Umowa najmu
7.	Bachorzyn nr 45	3	37,20	Sieć energ., wodoc. i kanal.	dobry	Umowa najmu
8.	Bachorzyn nr 45	2	44,00	Sieć energ., wodoc. i kanal.	dobry	Umowa najmu
9.	Czestków B 10 A	6	51,00	Sieć energ. i wodoc. Łazienka CO	dobry	Umowa najmu
10.	Brodnia D. 32/1	3	42,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
11.	Brodnia D. 32/1	1	50,95	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
12.	Brodnia D. 32/1	1	24,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Nie zamieszkanym
13.	Grzeszyn nr 5	3	44,70	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
14.	Grzeszyn nr 5	3	45,60	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
15.	Grzeszyn nr 5	2	27,20	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
16.	Grzeszyn nr 5	3	43,10	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu Lokal socjalny
17.	Grzeszyn nr 5	2	34,45	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Nie zamieszkanym
18.	Grzeszyn nr 5	2	43,91	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
19.	Grzeszyn nr 5	2	29,30	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Nie zamieszkanym
20.	Grzeszyn nr 7	2	38,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
21.	Grzeszyn nr 7	2	37,90	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
22.	Grzeszyn nr 7	2	47,50	Sieć energ. i wodoc. łazienka	dobry	Nie zamieszkanym
23.	Grzeszyn nr 7	2	32,60	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszkanym Lokal socjalny
24.	Grzeszyn nr 7	1	20,00	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszkanym Pomieszczenie tymczasowe
25.	Gucin Nr 61	2	23,40	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
26.	Gucin Nr 61	1	16,10	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
27.	Gucin Nr 61	2	31,60	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszkanym
28.	Gucin Nr 61	2	26,94	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
29.	Gucin Nr 61	2	28,30	Sieć energ.	dobry	Umowa najmu
30.	Malenia Nr 1	3	23,55	Sieć energ. i wodoc., CO	dobry	Nie zamieszkanym
31.	Strupiny Nr 6	2	35,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
32.	Strupiny Nr 6	2	26,30	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu

						Lokal socjalny
33.	Strupiny Nr 19	3	40,00	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Umowa najmu
34.	Strupiny Nr 19	1	18,60	Sieć energ. i wodoc.	dobry	Nie zamieszkały

§ 2. Na lokale socjalne przeznaczają się lokale mieszkalne o obniżonym standardzie nie posiadających dopływu wody z urządzeń wodociągowych brak możliwości wprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej, bez łazienki i wc na zewnątrz lokalu, bez zaopatrzenia w energię cieplną z kotłowni lokalnych.

## Rozdział 2

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

§ 3. 1. Na remonty i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 70% wpływów z tytułu czynszu za wszystkie wynajmowane lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty budynków polegać winny przede wszystkim na:

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochronie zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 4. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

## Rozdział 3

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

§ 5. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów nie planuje się ich sprzedaży.

§ 6. W przypadku zainteresowania lokatorów nabywaniem zajmowanych mieszkań na własność - należy rozpatrzyć możliwość ich sprzedaży.

## Rozdział 4

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

§ 7. 1. Stawki czynszu określone w oparciu o stawkę bazową, którą należy wyliczać na podstawie kosztów bieżącego utrzymania lokali, potrzeb remontowych pozwalających na utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym, zaopatrzenie w energię elektryczną, dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale należy brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności położenie budynku i lokalu, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka bazowa czynszu nie może być podwyższona lub obniżona o więcej niż 30% za czynniki, o których mowa w ust. 2.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach.

5. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiedzającego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

6. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług, a usługi te wykonuje właściciel lokalu.

7. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku mieszkalnego, który to wskaźnik ogłaszany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego w drodze obwieszczenia.

## **Rozdział 5**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 8. Ze względu na niewielką liczbę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zarządzania tymi lokalami przez inne formy prawne lecz przez bieżącą działalność gminy.

§ 9. Koszty zarządzania przez inny podmiot niż gmina spowodowałyby znaczny wzrost opłat za lokale ponoszonych przez lokatorów, co przy obecnej ich sytuacji finansowej może być przyczyną zaległości w opłaceniu czynszów.

§ 10. Koszt utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywany jest z czynszu pobieranego od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 11. Do obowiązków lokatorów, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- 1) utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania;
- 3) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu m.in. okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej;
- 4) naprawiania szkód powstałych z jego winy.

§ 12. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą wynajmującego określającą również sposób rozliczania z tego tytułu.

§ 13. Po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest dokonać obciążających go napraw.

§ 14. 1. W celu zabezpieczenia interesów wynajmującego, a dotyczące oddania zajmowanego lokalu w należyтым stanie, przed zawarciem umowy najmu pobierana jest kaucja.

2. Nie pobiera się kaucji przy wynajmowaniu lokali socjalnych, zamiennych i obejmowanych w drodze zamiany.

3. Wysokość kaucji stanowi roczną wysokość czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

4. Kaucję należy zwrócić, po potrąceniu ewentualnych należności wynajmujących z tytułu najmu, w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub jego wykupienia przez najemcę.

5. Kaucja waloryzowana jest w stosunku do czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu.

§ 15. Windykacja opłat czynszowych:

- 1) za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie;
- 2) opłaty czynszowe wnoszone są na rachunek bankowy gminy z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.

§ 16. 1. Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego:

- 1) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia;
- 2) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uprzejmy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, a nie skorzystał z lokalu zamiennego zaoferowanego przez właściciela.

2. Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu:

- 1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

3. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe ewentualnie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

§ 18. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- 1) środki własne gminy;
- 2) inne dochody.

§ 19. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwanie awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

## Rozdział 7

### Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remonty i modernizacje lokali i budynków	50.800	51.460	52.130	52.810	53.500

## **Rozdział 8**

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

§ 20. W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczyć lokale, które mogą być wykorzystane jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego.

§ 21. Lokale mieszkalne i socjalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie ustalonych wysokości czynszów w lokalach gminnych.

§ 22. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz dla tych, którzy posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

§ 23. Inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem jako lokale mieszkalne.

§ 24. W mieszkaniowym zasobie gminy zabezpiecza się tymczasowe pomieszczenie, które przeznaczają się na wynajem nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.