



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 19 stycznia 2017 r.

Poz. 486

## UCHWAŁA NR XXI/157/2016 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 29 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, pkt 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 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Wierzchlas uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchlas na lata 2016-2020 zwany w dalszej części „Programem” przyjmuje się zgodnie z zapisami art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) i obejmuje on:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Celem niniejszego programu jest:

- 1) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział 2

### Aktualny stan ilościowy oraz techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchlas

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Wierzchlas, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także:

- 1) powstałe poprzez nabycie;
- 2) uzyskane poprzez adaptację i modernizację stanowiących własność gminy obiektów i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Aktualnie Gmina Wierzchlas posiada 12 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale socjalne.

§ 4. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchlas zarządza Wójt Gminy Wierzchlas.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 6 budynków obejmujących 12 lokali mieszkalnych i 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni 627,32 m<sup>2</sup>.

3. W okresie 2016-2020 z uwagi na trudności finansowe brak jest realnych szans na zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy. W tych warunkach, maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działanie zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego tych zasobów. Szczegółowe dane zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach	33,78	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
2.	Lokal mieszkalny nr 1A mieszczący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach	31,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
3.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach	58,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
4.	Lokal mieszkalny nr 3 mieszczący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach	63,45	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
5.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się w budynku szkolnym w Strugach	47,22	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
6.	Lokal mieszkalny nr 3 mieszczący się w budynku szkolnym w Strugach	37,50	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
7.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się w budynku szkolnym w Toporowie	47,97	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
8.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się w budynku szkolnym w Toporowie	64,30	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
9.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się w budynku	60,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna,	dobry	umowa najmu

	Ośrodka Zdrowia w Kraszkowicach		sieć wodociągowa		
10.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Kraszkowicach	54,00	c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
11.	Lokal mieszkalny nr 1 położony na działce 2529 w Wierzchlesie	39,70	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
12.	Lokal mieszkalny nr 2 położony na działce 2529 w Wierzchlesie	34,40	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
13.	Budynek mieszkalny położony na działce 2616 w Wierzchlesie mieszczący 3 lokale socjalne	56,00	wspólna łazienka, WC, ogrzewanie piecowe, sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu

4. Z zasobu wymienionego w ust. 3 wydziela się:

- 1) lokale mieszkalne wymienione w punkcie od 1 do 12 (tabeli nr 1);
- 2) lokale socjalne wymienione w punkcie 13 (tabeli nr 1).

### Rozdział 3

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

Tabela nr 2

Rok	Lokale socjalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2016	Bez zmian	Bez zmian
2017	Bez zmian	Bez zmian
2018	Bez zmian	Bez zmian
2019	Bez zmian	Bez zmian
2020	Bez zmian	Bez zmian

Tabela nr 3

Rok	Lokale mieszkalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2016	Bez zmian	Bez zmian
2017	Bez zmian	Bez zmian
2018	Bez zmian	Bez zmian
2019	Bez zmian	Bez zmian
2020	Bez zmian	Bez zmian

§ 5. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzchlas, nie ulegnie zmianie, gdyż gmina nie przewiduje sprzedaży lokali ani też budowy nowych budynków mieszkalnych.

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

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

#### Rozdział 4

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy Wierchlas wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

#### 2. Plan remontów na lata 2016-2020

Rok	Wyszczególnienie
2016	malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych (klatek schodowych) w lokalach wyszczególnionych w § 4 ust. 3. pkt 9 i 10
2017	wymiana okien w lokalach wyszczególnionych w § 4 ust. 3. pkt 1-4
2018	naprawa i konserwacja podłóg w lokalach wyszczególnionych w § 4 ust. 3 pkt 1-4 i 7-8
2019	ocieplenie ścian lokali wyszczególnionych w § 4 ust. 3 pkt 7 i 8 oraz podłączenie do kanalizacji sanitarnej lokali wyszczególnionych w §4 ust. 3 pkt 11-13
2020	wymiana drzwi zewnętrznych oraz malowanie pomieszczeń w lokalach wyszczególnionych w § 4 ust. 3. pkt 7 i 8

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Wszelkie remonty wykonywane będą w kolejności zależnej od stopnia ich pilności. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi.

#### Rozdział 5

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. W latach 2016–2020 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Wierchlas.

#### Rozdział 6

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.

2. Wysokość stawki czynszu ulega obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

3. Podwyższanie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

§ 9. 1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę, takich jak położenie, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez instalacji wodociągowo- kanalizacyjnej – obniżenie o 20%;
- 2) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – obniżenie o 10%;
- 3) lokal bez dostawy ciepłej wody – obniżenie o 5%;
- 4) lokal bez łazienki – obniżenie 10%;
- 5) lokal położony przy drodze nieutwardzonej - obniżenie 10%.

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

## Rozdział 7

### 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. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt Gminy Wierzchlas przy pomocy urzędu gminy. W Urzędzie prowadzi się dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo-budowlanych.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

## Rozdział 8

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe, opłat za ogrzewanie i wodę oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy;
- 2) inne środki, np.: dotacje, kredyty, pożyczki.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, koszty z przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

## Rozdział 9

### Wysokość wydatków 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12. Wysokość wydatków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00 zł	3 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	5000,00 zł	5000,00 zł	7000,00 zł	10000,00 zł	10000,00 zł
<b>Razem</b>		<b>8 000,00 zł</b>	<b>8 000,00 zł</b>	<b>12 000,00 zł</b>	<b>15 000,00 zł</b>	<b>15 000,00 zł</b>

## Rozdział 10

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością Gminy.

## Rozdział 10

### Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XII/74/2011 Rady Gminy w Wierzchlesie z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchlas.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Młynarczyk