



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 2 marca 2017 r.

Poz. 1094

## **UCHWAŁA NR XXIII/177/2017 RADY GMINY BUCZEK**

z dnia 9 lutego 2017 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. Traci moc 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Buczek.

§ 4. 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 do Uchwały Nr XXIII/177/2017  
Rady Gminy Buczek  
z dnia 9 lutego 2017 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. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Buczek, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Aktualnie Gmina Buczek posiada 34 lokale mieszkalne, w tym 3 socjalne oraz 1 przeznaczony na pomieszczenie tymczasowe.

3. Lokale znajdują 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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
23.	Grzeszyn nr 7	2	32,60	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszkaný Lokal socjalny
24.	Grzeszyn nr 7	1	20,00	Sieć energ.	dobry	Nie zamieszkaný 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 zamieszkaný
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 zamieszkaný
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

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego nie ulegnie zmianie, gdyż gmina nie przewiduje sprzedaży lokali ani budowy nowych budynków mieszkalnych. W tych warunkach maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działania zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego tych zasobów poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

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

6. Gmina Buczek w latach 2017 - 2021 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie uległ pogorszeniu.

7. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Lata	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2017	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2018	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2019	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2020	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian
2021	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian	Bez zmian

## 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 ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

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

2. Plan remontów na lata 2017-2021:

Lp.	Zakres robót w poszczególnych latach	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wymiana oraz remont dachu	25-.000,00 zł Bachorzyn 45 Grzeszyn Nr 5	5.000,00 zł Grzeszyn Nr 7	-	4.000,00 zł Strupiny Nr 6	-
2.	Wymian drzwi zewnętrznych	800,00 zł Strupiny Nr 6	-	800,00 zł Strupiny Nr 19	-	-
3.	Malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych (klatek schodowych)	-	1.500,00 zł Grzeszyn Nr 5	-	-	2.000,00 zł Spółdzielcza 1

### **Rozdział 3** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przewidywane 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. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku na peryferiach, zabudowa wolno stojąca - obniżenie 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku niekorzystne - obniżenie 10%;
- 3) ogólny stan techniczny budynku poniżej przeciętnej - obniżenie 10%.

4. Ustala się następujące czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) położenie budynku w centrum, zabudowa zwarta - zwiększenie 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku korzystne - zwiększenie 5%;
- 3) wyposażenie lokalu w łazienkę, wc, wodę i kanalizację - zwiększenie 15%;
- 4) wyposażenie lokalu tylko w wodę i kanalizację - zwiększenie 10%;
- 5) wyposażenie lokalu tylko w wodę - zwiększenie 5%.

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

6. Wysokość czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych.

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

### **Rozdział 5** **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Buczek przy pomocy urzędu gminy. W urzędzie prowadzi się dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

§ 9. W latach 2017 - 2021 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 10. Koszt utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywany jest z czynszów pobieranych od najemców lokali mieszkalnych.

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

2. Wysokość kaucji stanowi dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

§ 12. 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.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 13. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz ewentualnie wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

§ 14. 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.

§ 15. 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 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, 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**

§ 16. Planowana wysokość wydatków na eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków a także na wydatki inwestycyjne w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	30.000,00 zł	30.510,00 zł	31.030,00 zł	31.557,00 zł	32.093,00 zł
2.	remonty i modernizacja lokali i budynków	20.800,00 zł	23.000,00 zł	25.000,00 zł	30.000,00 zł	30.000,00 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

## **Rozdział 8**

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

§ 17. 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.

§ 18. Należy systematycznie weryfikować umowy najmu i wypowiedzieć je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

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

§ 20. W mieszkaniowym zasobie gminy zabezpiecza się pomieszczenie tymczasowe w budynku położonym w miejscowości Grzeszyn Nr 7, które przeznacza 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.