



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 20 kwietnia 2017 r.

Poz. 2154

### UCHWAŁA NR XXVII/175/17 RADY GMINY ZDUNY

z dnia 30 marca 2017 r.

#### **w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zduny na lata 2017–2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz 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. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zduny na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduny.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Dałek

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/175/17  
Rady Gminy Zduny  
z dnia 30 marca 2017 r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zduny na lata 2017-2021**

### **Rozdział 1 Mieszkaniowy zasób Gminy**

- § 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.
4. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

### **Rozdział 2 Remonty i modernizacja**

- § 2. 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
2. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 2.

### **Rozdział 3 Sprzedaż lokali**

- § 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr 1.

### **Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 4. 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, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkania wyposażone w instalacje wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie-ciepło dostarczone przez zarządcę + 40% stawki bazowej;
- 2) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną lokalną, centralne ogrzewanie lokalne lub piece + 30% stawki bazowej;
- 3) mieszkania wyposażone w instalacje wodociągową + 10% stawki bazowej.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

4. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

5. Ustalenie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Zduny.

§ 5. Od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu mogą być stosowane obniżki ze względu na niskie dochody najemcy.

§ 6. 1. Obniżka, o której mowa w § 5 może być zastosowana jeśli poziom dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekroczy 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Wysokość obniżki czynszu różnicuje się w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Wysokość obniżki wynosi:

1) gospodarstwo wieloosobowe:

dochód: 80% - 50% najniższej emerytury - obniżka 10%,  
poniżej 50% najniższej emerytury - obniżka 20%;

2) gospodarstwo jednoosobowe:

dochód: 100% - 70% najniższej emerytury - obniżka 10%,  
poniżej 70% najniższej emerytury - obniżka 20%.

3. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodu gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610).

## **Rozdział 5**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy urzędu gminy, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanymi z użytkowaniem lokalami mieszkaniowymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe i adaptacyjne w lokalach i budynkach.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnoty mieszkaniowej, w której gmina jest udziałowcem wykonuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Gmina uczestniczy w kosztach zarządu według udziału we własności.

3. W latach 2017- 2021 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 6**

### **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

3. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacyjne, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli określa tabela nr 3.

## **Rozdział 7**

### **Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 9. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga zamian lokali najemcom.

3. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z ustalonym w tabeli nr 1 planem oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

**Tabela nr 1**  
**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne**  
**i pozostałe lokale mieszkalne**

Lp.	Wyszczególnienie lokali (adres)	Liczba lokali mieszkaniowych		Pow. w m <sup>2</sup>	liczba lokali socjalnych	wyposażenie lokali	Plan sprzedaży lokali	stan techniczny
		zajętych	wolnych					
1	2	3	4	5	6	8	9	10
1	Bąków Górny nr 123 - szkoła podstawowa lokal nr 1	1		107.00		wodociąg, kanalizacja, co.		dobry
2	Bąków Górny nr 123 -szkoła podstawowa lokal nr 2	1		42.10		wodociąg, kanalizacja, co.		dobry
3	Bąków Górny nr 126 agronomówka lokal nr 1	1		53,28		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		dobry
4	Bąków Górny nr 126 agronomówka lokal nr 2	1		80,91		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		dobry
5	Bogoria Górna nr 37A po szkole podstawowej lokal nr 1	1		78.00		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		dobry
6	Wiskienica Dolna nr 59 po szkole podstawowej lokal nr 1		1	35.98	1	wodociąg, kanalizacja lokalna, piece		b. dobry
7	Wiskienica Dolna nr 59 po szkole podstawowej lokal nr 2	1		63.94	1	wodociąg, kanalizacja lokalna, piece		b. dobry
8	Wiskienica Dolna nr 59 po szkole podstawowej lokal nr 3	1		79.00		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		b. dobry
9	Urzecze nr 22 po szkole - I piętro lokal nr 1	1		72.09		wodociąg, kanalizacja lokalna, piec kaflowy		dobry
10	Strugienice nr 105B przy młynie		1	78.12				średni
11	Strugienice nr 104 przy młynie	1		81.70				średni
12	Strugienice nr 38A (szkoła) lokal nr 1	1		53.00		wodociąg, kanalizacja lokalna co lokalne		dobry
13	Strugienice nr 38A (szkoła)	1		37.00		wodociąg, kanalizacja		dobry

	lokal nr 2					lokalna, co. lokalne		
14	Maurzyce nr 21 (po szkole) lokal nr 1	1		74.88		wodociąg, kanalizacja lokalna, piec kaflowy		dobry
15	Maurzyce nr 21 (po szkole) lokal nr 2	1		68.00		wodociąg, kanalizacja lokalna, piec kaflowy		dobry
16	Zduny nr 1 lokal nr 1	1		61.00		wodociąg, co. z kuchni węglowej		dobry
17	Zduny nr 1 lokal nr 2	1		19.50		wodociąg, ogrzewanie z kuchni wę- glowej		dobry
18	Zduny nr 1 lokal nr 3	1		28.00		wodociąg, ogrzewanie z kuchni wę- glowej		dobry
19	Zduny nr 34 (Ośrodek Zdrowia)	1		159.58		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		b. dobry
20	Nowe Zduny nr 68/8 (na czas trwa- nia stosunku pracy)	1		52.50		wodociąg, kanalizacja, co.		dobry
21	Złaków Kościelny nr 74		1	95.40		wodociąg, kanalizacja lokalna, co. lokalne		dobry

Tabela nr 2

## Analiza potrzeb oraz plan remontów w latach 2017-2021

Lp.	Adres budynku	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych w latach. Planowana wielkość środków finansowych w złotych				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
1.	Urzeczce nr 22 po szkole - I piętro lokal nr 1	Remont pokrycia dachowego 15 000				
2.	Nowe Zduny 68/8				wymiana okien 10 000	
3.	Zduny lokal nr 1, nr 2 i nr 3			wymiana pokrycia dachowego 20 000		

**Tabela nr 3****Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2017-2021**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji w zł</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji w zł</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi w zł</b>
1	2	3	4	5
1.	2017	4 000	15 000	1 000
2.	2018	4 000	-	1 000
3.	2019	4 000	20 000	1 000
4.	2020	4 000	10 000	1 000
5.	2021	4 000	-	1 000

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Dałek