



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 28 listopada 2022 r.

Poz. 6764

### **UCHWAŁA NR XLVII/321/2022 RADY MIEJSKIEJ W WARCIE**

z dnia 7 listopada 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta na lata 2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Warcie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Warta na lata 2022-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warty.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Warcie

**Grzegorz Kopacki**

Załącznik do uchwały Nr XLVII/321/2022

Rady Miejskiej w Warcie

z dnia 7 listopada 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WARTA  
NA LATA 2022-2027

**Rozdział 1**

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

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Warty na dzień 30.06.2022 r wchodzi:

- 45 budynków stanowiących w 100% własność gminy, w których znajduje się 198 lokali mieszkalnych (w tym 4 najem socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 7060,45 m<sup>2</sup>,
- 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2202,94 m<sup>2</sup> w pięciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 319,62 m<sup>2</sup>.

Wchodzące w skład zasobu lokale mieszkalne w 100% wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne. Około 75% lokali posiada zainstalowane WC a około 25% wyposażone jest łazienkę w części (23 lokali) z doprowadzeniem ciepłej wody sieciowej.

49 lokali podłączonych jest do osiedlowej instalacji centralnego ogrzewania zaś pozostałe lokale wyposażone są w tradycyjne ogrzewanie piecowe. Przeciętny metraż lokalu mieszkalnego w budynkach sprzed 1945 r. wynosi około 30 m<sup>2</sup> i składa się z kuchni, pokoju i wydzielonego z nich sanitariatu (WC). Znaczną część zasobu stanowią też lokale jednoizbowe. W nowszych budynkach, w tym głównie należących do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem oprócz bogatszego wyposażenia w instalację, lokale posiadają zazwyczaj większy metraż około (38-58 m<sup>2</sup>) i składają się z kuchni, sanitariatów oraz dwóch lub trzech pokoi. Stan techniczny poszczególnych lokali jest zróżnicowany i w większości przypadków pokrywa się ze stanem technicznym samego budynku choć w dużym stopniu determinowany jest także sposobem użytkowania go przez jego najemcę.

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2027**

Na lata objęte niniejszym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych w drodze budowy lub nabycia nowych budynków. Sukcesywnie natomiast będzie spadać ilość lokali w wyniku ich sprzedaży na rzecz ich obecnych najemców lub w drodze przetargów na rzecz innych osób. Nie przewiduje się sprzedaży lokali „z lokatorem”. Na podstawie odnotowanej dynamiki sprzedaży w ubiegłych latach oraz obecnych zasad i warunków prywatyzacji mieszkań, prognozuje się, iż ubytek w zasobie z tego powodu w latach 2022-2027 wynosić będzie około 12-15 mieszkań sprzedanych byłym najemcom lub w przypadku ich śmierci przed wykupieniem lokalu, innym osobom w drodze przetargowej. Preferowana będzie sprzedaż lokali gminnych zlokalizowanych obecnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zmierzająca do sukcesywnego zmniejszania udziału gminy we współwłasności tych budynków.

**W Y K A Z**  
**budynków ADM-Warta (stan na dzień 30.06.2022 r.)**

(w 100% stanowiącymi własność gminy)

Lp.	Adres posesji	Ilość budynków (szt)	Ilość lok.miesz (szt)	Powierzchn. lok.miesz (m <sup>2</sup> )	Rok budowy	Instalacje	Konstrukcja ścian	Konstrukcja stropów	Konstrukcja i rodzaj pokrycia dachu	Ilość kondygnacji naziemnych	Piwnice	Ogólny stan techniczny budynku
1	Popioły 3	1	12	396,82	1975		cegła + termoizolacja	żelbetonowe	papa na betonie	2	tak	średni
2	Popioły 3a	1	12	392,16	1975	Wod-kan	cegła	żelbetonowe	papa na betonie	2	tak	średni
3	Popioły 5	1	12	460,81	1975	Wod-kan	cegła	żelbetonowe	papa na betonie	2	tak	średni
4	Mansjonarska 14	1	6	207,01	1970	Wod-kan	cegła + termoizolacja	żelbetonowe	papa na betonie	2	tak	średni
5	Rynek 2	1	4	157,23	1879	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	zły
6	Rynek 4 (bud.front)	1/2	2	97,05	1879	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	nie	zły
7	Rynek 4 (oficyna)	1	3	63,73	1914	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	nie	zły
8	Rynek 9	1/2	2	79,26	1869	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	zły
9	Rynek 16 (bud front)	1	4	171,25	1889	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + blacha	2	część.	zły
10	Rynek 16 (oficyna)	1	4	131,35	1889	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
11	Rynek 22	1	7	253,14	1869	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	3	część.	zły
12	Błękitnej Armii 7	1/2	2	74,70	1877	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
13	Błękitnej Armii 11 (bud.front)	1	3	71,37	1895	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
14	Błękitnej Armii 11 (oficyna)	1	3	67,12	1906	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
15	Błękitnej Armii 13	1	6	179,66	1978	Wod-kan	cegła	żelbetonowe	papa na betonie	2	nie	średni
16	Błękitnej Armii 19	1	4	105,03	1905	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	zły
17	Kościuszki 2	1	2	73,90	1889	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
18	Kościuszki 3	1	3	112,45	1904	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
19	Kościuszki 5	1	8	241,37		Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
20	Górna 1	1	1	57,50	1885	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	część.	zły
21	Górna 16	1	3	89,34	1879	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
22	Kaszyńskiego 1	1	6	214,45	1925	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1+poddasz	część.	zły
23	Kaszyńskiego 11	1	5	265,54	przed 1939	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2+poddasz	nie	zły
24	Garncarska 12	1	4	131,88	1909	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	tak	zły
25	Garncarska 21 (bud.front)	1	5	192,04	1929	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2+poddasz	część.	zły
26	Garncarska 21 (oficyna)	1	3	89,20	1960	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły

27	Targowa 6 ( bud. front )	1	4	109,21	1928	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
28	Targowa 6 ( oficyna )	1	1	64,79	1890	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
29	Targowa 8 ( bud.front )	1	4	133,21	1919	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1+poddasz	nie	zły
30	Targowa 8 ( oficyna )	1	1	29,05	1914	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
31	Targowa 10	1	6	188,40	1914	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	tak	zły
32	Tarnowskiego 14	1	13	441,57	1921	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	zły
33	Tarnowskiego 14	1	2	65,60	1960	Wod-kan	cegła	żelbetonowe	drewniana + papa	1	nie	zły
34	3-Maja 6 ( bud.front )	1	2	105,25	1884	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
35	3-Maja 6 ( oficyna )	1	1	29,95	1909	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
36	Cielecka 3 ( bud.front )	1	5	212,53	1932	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	nie	średni
37	Cielecka 3 (oficyna )	1	2	91,06	1937	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	tak	średni
38	Przedwośnie 38	1	2	86,74	1990	Wod-kan. Co lokalne	cegła	żelbetonowe	papa na betonie	2	tak	dobry
39	Świętojańska 12	1	5	231,13	przed 1939	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	tak	średni
40	Socha	1	1	41,00	ok.1950	Wodociąg, szambo	cegła	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
41	Cielce 17	1	6	222,52	ok.1950	Wodociąg, szambo	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	średni
42	Cielce 18	1	4	217,16	ok.1950	Wodociąg, szambo	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	część.	średni
43	Prefekturalna 2	1	6	153,30	przed 1939	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	tak	średni
44	Skarżyńskiego 10	1	6	212,45	przed 1939	Wod-kan	cegła	drewniane	drewniana + papa	2	tak	średni
45	Dzierżazna 44	1	1	50,17	ok.1950	Wodociąg, szambo	pustak beton	drewniane	drewniana + papa	1	nie	zły
	<b>R A Z E M</b>	<b>45</b>	<b>198</b>	<b>7060,45</b>								

**Stan techniczny budynków stanowiących zasób Gminy ( w 100 %)****Grupa 1 - Budynki o stanie technicznym - dobrym**

Przedwośnie 28	<u>86,74</u>		
Razem	86,74	m <sup>2</sup>	1,23%
	2	lok. mieszk.	1,01%
	1	budynki	2,22%

**Grupa 2 - Budynki o stanie technicznym - średnim**

Popioły 3	396,82		
Popioły 3a	392,16		
Popioły 5	460,81		
Mansjonarska 14	207,01		
Błękitnej Armii 13	179,66		
Cielecka 3	212,53		
Cielecka 3 ofic.	91,06		
Prefekturalna 2	153,30		
Skarżyńskiego 10	212,45		
Cielce 17	222,52		
Cielce 18	<u>217,16</u>		
Razem	2745,48	m <sup>2</sup>	38,89%
	77,0	lok. mieszk.	38,89%
	11	budynków	24,44%

**Grupa 3 - Budynki o stanie technicznym - złym**

wszystkie pozostałe	4153,53	m <sup>2</sup>	58,82%
	117	lok. mieszk	59,09%
	32	budynków	71,12%

**Grupa 4 - Budynki o stanie technicznym- bardzo złym**

20 Stycznia 7	<u>74,70</u>		
	74,70	m <sup>2</sup>	1,06%
	2	lok. mieszk	1,01%
	1	budynki	2,22%

<b>RAZEM</b>	<b>7060,45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
	<b>198</b>	<b>lok. mieszk</b>	<b>100%</b>
	<b>45</b>	<b>budynki</b>	<b>100%</b>



Docieplenie ścian budynku	1 bud-	1 bud	1 bud	1 bud	-	-
Wymiana stolarki drzwiowej w korytarzu budynku	2-3 bud	2-3 bud	2-3 bud	2-3 bud	2-3 bud	2-3 bud
Wymiana drzwi w pom. gospodarczych (komórki na opał)	1 bud	1 bud	1 bud	1 bud	1 bud	1 bud
Naprawa/wymiana bram i ogrodzeń posesji	1-2 bud	1-2 bud	1-2 bud	1-2 bud	1-2 bud	1-2 bud
Wymiana przyłącza kanalizacyjnego do bud.	-	-	-	-	-	-
Przebudowa pieców grzewczych w lokalach	1-2 lok	1-2 lok	1-2 lok	1-2 lok	1-2 lok	1-2 lok
Wymiana trzonów grzewczych w ponownie zasiedlanych lokalach	2-4 lok	2-4 lok	2-4 lok	2-4 lok	2-4 lok	2-4 lok

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warta może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2027 odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### Rozdział 4

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warta opłacają czynsz najmu lokalu liczony za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, konserwacji, remontów i utrzymania technicznego budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat niezależnych od właściciela.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Gminy Warta, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

5. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o ustaloną stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem obniżek wynikających ze zróżnicowanego wyposażenia technicznego lokali wg poniższego zestawienia:

Lp.	Wyposażenie techniczne lokali	Wartość stawki bazowej %	Obniżka stawki bazowej %
1	<b>Lokale o najwyższym standardzie</b> Inst.elekt. inst.wod-kan, WC, łazienka, Co, centr.ciepła woda	100	0
2	<b>Lokale bez ciepłej wody dostarczanej centralnie</b> Inst.elekt. inst.wod-kan, WC, łazienka, Co.	93,5	6,5
3	<b>Lokale bez centralnego ogrzewania</b> Inst.elekt. inst.wod-kan, WC, łazienka.	83,0	17,0
4	<b>Lokale bez łazienki</b> Inst.elekt. inst.wod-kan, WC.	80,0	20,0
5	<b>Lokale bez WC</b> Inst.elekt. inst.wod-kan(zlew)	74,0	26,0
6	<b>Lokale bez instalacji kanalizacyjnej</b> Inst.elekt, inst. wodna (zlew,umywalka) bez odpływu ścieków	44,0	56,0
7	<b>Lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej</b> tylko inst. elekt.	25,5	74,5

6. Ponadto, niezależnie od wyposażenia lokalu w powyżej wyszczególnione instalacje techniczne, stawka czynszu dodatkowo ulega obniżeniu w przypadku:

L.p	Podstawa obniżki	Wartość obniżki
1	Lokale usytuowane na poddaszach budynków lub suterrenach	5%
2	Peryferyjne położenie budynku*	5%
3	Lokale w budynkach o bardzo złym stanie technicznym*	5%

\*Za budynki położone peryferyjnie w zasobie uważa się ich następujące lokalizacje:

Bud - Cielce 17 i 18

Bud - Socha 13a

Bud -Dzierżązna 42

\*Za budynki o bardzo złym stanie technicznym w zasobie uważa się:

Bud. przy ul. 20 Stycznia 7

Obniżki z w/w tytułów ulegają sumowaniu w przypadku skumulowania ich przesłanek w odniesieniu do tego samego lokalu mieszkalnego.

Przedstawiona powyżej gradacja stawek czynszowych nie dotyczy lokali mieszkalnych zasiedlonych na warunkach lokalu socjalnego.

#### 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 kolejnych latach**

- 1) Gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Warta zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Warcie;
- 2) W stosunek prawny z najemcami lokali mieszkalnych wstępuje w imieniu gminy, zarządca, o którym mowa w pkt 1;
- 3) Zadaniem zarządcy jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Warta, zgodnie z umową o zarządzanie i w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie;
- 4) Nie planuje się zmian w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Warta.

#### Rozdział 6

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

- 1) Podstawą finansowania w zakresie bieżących kosztów będą wpływy z tytułu czynszów.
- 2) Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Warta i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy źródłem finansowania mogą być również:
  - a) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne i remontowe,
  - b) środki własne gminy,
  - c) dotacje;
- 3) Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Warta przeznacza się, w szczególności na:
  - a) pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków (utrzymanie czystości i porządku, opłat za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia wspólnej części budynku oraz ciepła za ogrzewanie wspólnej części budynku, koszty przeglądów okresowych),
  - b) pokrycie kosztów remontów, konserwacji, usuwania awarii.

### Rozdział 7

#### Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

Zamieszczone w poprzednich rozdziałach zamierzenia remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach programu, finansowane będą z pozyskanych środków w niżej przedstawionym podziale:

w tys. złotych

Lp.	Rodzaj wydatku	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Bieżąca eksploatacja	240	260	260	280	280	280
2	Remonty i usuwanie awarii	110	120	120	140	140	140
3	Modernizacje	30	40	40	40	40	40
4	Udział w kosztach zarządu nieruchomości wspólnych	100	100	100	100	100	100
5	Inwestycje	-	-	-	-	-	-
	<b>Razem wydatki</b>	<b>480</b>	<b>520</b>	<b>520</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>560</b>

Przy kalkulacji kosztów w poszczególnych wydatkach przyjęto zasadę ich sukcesywnego wzrostu w powiązaniu z ewentualnym planowanym wzrostem stawek czynszu najmu, z uwzględnieniem przewidywanych wzrostów wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych, wzrostu płac oraz wskaźnika inflacji. Najmniej przewidywalnym rodzajem kosztu jest kwota udziału z zarządzie nieruchomościami wspólnymi. Oprócz możliwych do zaprognozowania bieżących kosztów zarządu tych budynków na ich ostateczną wysokość wpływać będą w znaczącym stopniu podejmowane przez wspólnotę zadania remontowe i modernizacyjne. Partycypacja gminy w tych kosztach uzależniona będzie od dynamiki dalszej sprzedaży kolejnych lokali gminnych z budynków wspólnotowych. Zakłada się stopniowe zbywanie udziałów w tych budynkach a co z tym związane zmniejszanie się kosztów ponoszonych z tego tytułu. Ewentualne oszczędności z tym związane pozwolą zwiększyć pulę środków do wykorzystania na pozostałe rodzaje w/w wydatków.

### Rozdział 8

#### Opis innych działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warta

W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem podejmowane będą dalsze działania w zakresie:

- a) aktywizacji procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami,
- b) intensyfikacji sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- c) tworzenia warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- d) pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych,
- e) Racjonalnego wykonywania remontów budynków i lokali w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokalu zastępczego,
- f) planowania sprzedaży lokali.

### Rozdział 9

W przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, uwzględnia się, określone w tym programie, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.