



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 23 października 2023 r.

Poz. 8699

## UCHWAŁA NR LVIII/325/23 RADY GMINY SIEMKOWICE

z dnia 2 października 2023 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice na lata 2024-2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemkowice.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 roku.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Moryń

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LVIII/325/23

Rady Gminy Siemkowice

z dnia 2 października 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
SIEMKOWICE NA LATA 2024-2028****WSTĘP**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Siemkowice.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemkowice zwanego dalej „zasobem” wchodzi następujące lokale i budynki mieszkalne:

| Lp. | Wyszczególnienie (adres)                                                                          | Pow.<br>użytkowa<br>w m <sup>2</sup> | Wyposażenie<br>lokalu<br>w infrastrukturę<br>techniczną | Stan<br>techniczny | Sposób<br>zagospodarowania |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 1   | Lokal w budynku byłej szkoły podstawowej w Delfinie<br>Delfina 54                                 | 49,06                                | Instalacja wodociągowa                                  | Dobry              | Umowa najmu                |
| 2   | Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach<br>Radoszewice ul. Niemojewskich 1A | 45,7                                 | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Umowa najmu                |
| 3   | Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach<br>Radoszewice ul. Niemojewskich 1A | 64,36                                | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Umowa najmu                |
| 4   | Lokal w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Radoszewicach<br>Radoszewice ul. Niemojewskich 1A | 45,7                                 | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Niezamieszkały             |
| 5   | Lokal w budynku Weterynarii<br>Siemkowice ul. Przedszkolna 1                                      | 57,16                                | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Umowa najmu                |
| 6   | Lokal w budynku Weterynarii<br>Siemkowice ul. Przedszkolna 1                                      | 57,16                                | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Umowa najmu                |
| 7   | Lokal w budynku Publicznego Przedszkola w Siemkowicach<br>Siemkowice ul. Przedszkolna 2           | 59,87                                | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie    | Dobry              | Umowa najmu                |

|    |                                                                                          |      |                                                      |        |                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------|--------|----------------|
| 8  | Lokal w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siemkowicach<br>Siemkowice ul. Przedszkolna 4 | 68   | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie | Dobry  | Umowa najmu    |
| 9  | Lokal w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Siemkowicach<br>Siemkowice ul. Przedszkolna 4 | 60   | Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie | Dobry  | Umowa najmu    |
| 10 | Lokal w budynku mieszkalnym położonym w Siemkowicach<br>Siemkowice ul. Parkowa 2         | 50,7 | Instalacja wodociągowa                               | Średni | Umowa najmu    |
| 11 | Lokal w budynku mieszkalnym położonym w Siemkowicach<br>Siemkowice ul. Parkowa 2         | 50,7 | Instalacja wodociągowa                               | Średni | Umowa najmu    |
| 12 | Lokal w budynku po Szkole Podstawowej w Laskach                                          | 30   | Instalacja wodociągowa                               | Średni | Niezamieszkały |

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal przeznaczony na cele najmu socjalnego o pow. 30 m<sup>2</sup> położony w budynku po Szkole Podstawowej w Laskach.

3. Ogółem w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi 12 lokali mieszkalnych.

4. W latach 2024-2028 prognozuje się zmianę ilości lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Siemkowice poprzez budowę dwóch nowych lokali mieszkalnych w budynku Świetlicy Wiejskiej w Ożegowie ul. Szkolna 19 oraz likwidację dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni 2 x 50,70 m<sup>2</sup>, w wyniku rozbioru budynku mieszkalnego położonego w Siemkowicach przy ulicy Parkowej 2.

5. W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

6. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

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

2. Gmina Siemkowice w latach 2024-2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy Siemkowice 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. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz ze środków budżetu gminy.

4. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.

## **III. Planowana sprzedaż lokali**

§ 4. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

#### IV. Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Siemkowice:

- 1) czynsz z tytułu umowy najmu lokalu;
- 2) czynsz z tytułu umowy najmu socjalnego.

§ 6.1. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej opłaty za najem lokalu mieszkalnego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

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

3. Najemca oprócz opłaty za wynajem zobowiązany jest do uiszczenia innych opłat w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

4. Podwyższenie stawek opłaty za najem lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

5. Stawka czynszu z tytułu umowy najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu z tytułu umowy najmu socjalnego.

7. Stawka podstawowa czynszu będzie ulegać obniżeniu ze względu na czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego przedstawione w poniższej tabeli.

| Czynniki obniżające stawkę czynszu.                   | Obniżenie stawki czynszu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| Lokal nie wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną | o 3%                     |
| Lokal nie wyposażony w instalację c.o.                | o 2%                     |
| Lokal nie wyposażony w łazienkę                       | o 5%                     |
| Lokal nie wyposażony w WC                             | o 2%                     |

8. Stawka podstawowa czynszu będzie ulegać podwyższeniu ze względu na czynniki przedstawione w poniższej tabeli.

| Czynniki podwyższające stawkę czynszu.                      | Podwyższenie stawki czynszu |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną           | o 2%                        |
| Lokal wyposażony w instalację c.o.                          | o 2%                        |
| Lokal wyposażony w łazienkę                                 | o 2%                        |
| W przypadku, gdy budynek posiada wykonaną termomodernizację | o 30%                       |

9. Obniżenie/podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających/podwyższających.

§ 7. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

§ 8. Przyjmuje się możliwość obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) 5% należnej opłaty za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

**V. 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**

§ 9. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy.

§ 10. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemkowice.

§ 11. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice.

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

§ 12. W latach 2024 – 2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z opłat za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za lokale użytkowe;
- 3) dotacje z budżetu.

**VII. 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.**

§ 13. 1. W latach 2024 – 2028 nie planuje się remontów kapitałnych lokali mieszkalnych, ani budynków.

2. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji. Wysokość wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- 1) wysokości stawek czynszu;
- 2) możliwości dofinansowania z dochodów Gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskiwania środków z innych źródeł;
- 3) kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się m.in.: ubezpieczenia budynków, przeglądy techniczne, wydatki na bieżącą konserwację.

Prognozowana wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Siemkowice w latach 2024 – 2028 przedstawia się następująco:

| Lp. | Rok  | Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji i remontów | Przewidywane koszty modernizacji | Przewidywane koszty zarządu nieruchomości | Przewidywane wydatki inwestycyjne |
|-----|------|------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.  | 2024 | 60 000,00 zł                                         | 10 000,00 zł                     | 0,00 zł                                   | 0,00 zł                           |
| 2.  | 2025 | 70 000,00 zł                                         | 10 000,00 zł                     | 0,00 zł                                   | 0,00 zł                           |
| 3.  | 2026 | 80 000,00 zł                                         | 10 000,00 zł                     | 0,00 zł                                   | 0,00 zł                           |
| 4.  | 2027 | 80 000,00 zł                                         | 10 000,00 zł                     | 0,00 zł                                   | 0,00 zł                           |
| 5.  | 2028 | 100 000,00 zł                                        | 10 000,00 zł                     | 0,00 zł                                   | 0,00 zł                           |

**VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 14. W latach 2024-2028 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;

- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących;
- 3) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

**§ 15.** W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.