

**RADA GMINY  
DASZYNA**

**UCHWAŁA NR XI/55/2019  
RADY GMINY DASZYNA**

z dnia 04 lipca 2019 roku

**w sprawie przyjęcia  
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna  
na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2019-2023” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Daszyna.

§3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
*Malarska*  
**Beata Malarska**

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2019-2023

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu lat oraz określa jaki zakres powinien obejmować w szczególności ten program. Zakres programu określony jest w art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy.

Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb. Dotyczy to przede wszystkim realizacji planowanych napraw, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.

Przyjęte w programie założenia i rozwiązania będą kształtować politykę mieszkaniową Gminy Daszyna i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym.

### Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Daszyna na lata 2019-2023 określa w szczególności:

- 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 wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 2

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§2. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Daszyna przedstawia się następująco:

1. Wielkość zasobów według stanu na 31 grudnia 2018r. wynosi:

- *gminnych* - 16 budynków, w których znajdują się 71 lokali mieszkalnych,
- *wspólnoty mieszkaniowe* - 4 budynki, w których znajduje się 57 lokali mieszkalnych,

z czego 38 lokali prywatnych i 19 lokali gminnych .

2. W ogólnej liczbie 90 lokali gminnych znajduje się 58 lokali socjalnych, pozostałe 32 to lokale komunalne.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945r.	12
1946-1960	6
1961-1970	1
1971-1980	1

4. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali
centralne ogrzewanie, wc, łazienka, kanalizacja	28
centralne ogrzewanie, cwu, zimna woda, kanalizacja	36
centralne ogrzewanie, cwu, zimna woda	12
centralne ogrzewanie, zimna woda	5
zimna woda, kanalizacja	9

§3. Gmina Daszyna w latach 2019-2023 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

### Rozdział 3

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Daszyna na lata 2019-2023

§4. 1. Zakres remontów będzie ustalony co roku podczas przeglądów technicznych budynków.

2. Potrzeby konserwacyjne budynków i lokali mieszkaniowych będących własności gminy wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronie przeciwpożarową.

Lp.	Zasoby mieszkaniowe	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Budynek mieszkalny Daszyna 26	bieżące remonty	Wymiana pokrycia dachowego i obróbka kominów	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana pionów kanalizacyjnych
2.	Budynek mieszkalny Daszyna 27	bieżące remonty	bieżące remonty	Wymiana pokrycia dachowego i obróbka kominów	bieżące remonty	wymiana pionów kanalizacyjnych
3.	Budynek mieszkalny Daszyna 28	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	Wymiana pokrycia dachowego i obróbka kominów	wymiana pionów kanalizacyjnych
4.	Budynek mieszkalny Daszyna 52	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
5.	Budynek mieszkalny Daszyna 53	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
6.	Budynek mieszkalny Daszyna 39	-	-	-	-	-
7.	Budynek mieszkalny Daszyna 39a	bieżące remonty	remont spalonego lokalu	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
8.	Budynek mieszkalny Daszyna 51	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
9.	Budynek mieszkalny Daszyna 25-1	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
10.	Budynek mieszkalny Daszyna 25-2	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
11.	Budynek mieszkalny Daszyna 34	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
12.	Budynek mieszkalny Mazew 69	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
13.	Budynek mieszkalny Mazew 56	bieżące remonty	Wymiana pionów kanalizacyjnych	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
14.	Budynek mieszkalny Mazew 43	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
15.	Budynek mieszkalny Stary Sławoszew 39	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
16.	Budynek	bieżące remonty	bieżące remonty	Wykonanie	bieżące remonty	bieżące

	mieszkalny Karkoszki 25			przyłączy kanalizacyjnych		remonty
17.	Budynek mieszkalny Koryta 3	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
18.	Budynek mieszkalny Koryta 5a	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana przyłączy kanalizacyjnych	bieżące remonty	bieżące remonty
19.	Budynek mieszkalny Opiesin 17	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	wymiana pokrycia dachowego	bieżące remonty
20.	Budynek mieszkalny Mazew Nowa Żelazna 34	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

#### Rozdział 4

##### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.1. Generalnie nie planuje się wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych Najemców. W oparciu o stosowną uchwałę lokale są zbywane Najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. W tym celu od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 80%. Ponieważ Gmina dąży do posiadania takiej ilości zasobów, które by zabezpieczyły co najmniej ilość lokali socjalnych nie przewiduje się wyprzedaży lokali socjalnych.

2. Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

#### Rozdział 5

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§6. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2023, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§8. 1. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Czynniki podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Mieszkanie w budynku o nietrwałej (lub w złym stanie) konstrukcji technicznej	15%	Mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie	30%

2.	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych	5%	Mieszkanie w budynku stermomodernizowanym	30%
3.	Mieszkanie w suterenie lub na poddaszu	5%	Mieszkanie wyposażone w łazienkę i (albo) wc lub z wyodrębnionym pomieszczeniem na łazienkę i (albo) wc	30%

3. Stawka bazowa może ulec podwyżce lub obniżeniu w zależności od zmiany standardu mieszkania.

4. Obniżenie/podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich czynników występujących w lokalu, mających wpływ na obniżenie bądź zwiększenie standardu lokalu.

§9. 1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

2. Zmiana wysokości czynszu obowiązywać będzie od miesiąca następnego, w którym Wynajmujący powiadomił Najemcę o zmianie.

3. Zmiana opłat za centralne ogrzewanie następować będzie w przypadku wzrostu cen paliwa wykorzystywanego do celów ogrzewania, tj. gazu, słomy, drzewa itp.

4. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należytym stanie. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§10. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, ścieki oraz inne opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu.

2. Zmiana opłat eksploatacyjnych tj. woda, ścieki następować będzie każdorazowo po zmianie tych cen z podaniem jedynie informacji o tych zmianach.

## Rozdział 6

### 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

§11. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Wójta Gminy z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczają się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- na czas oznaczony
- na czas nieoznaczony

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§12. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje Gmina. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegających na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządom nieruchomości.

**Rozdział 7**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- środki budżetowe gminy uchwalone na ten cel przez Radę Gminy, uruchamiane w przypadku deficytu pozostałych środków.

§ 14. Prognozę planowanych wpływów w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela

Lp.	Źródła finansowania	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne	137.500,00	138.000,00	138.000,00	138.000,00	138.000,00
2.	Wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00
3.	Wpływy z budżetu gminy	-	-	-	-	-
4.	Razem	232.500,00	233.000,00	233.000,00	233.000,00	233.000,00

**Rozdział 8**

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§15. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Daszyna przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	2019	2020	2021	2022	2023
		(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	200.000,00	153.000,00	143.000,00	143.000,00	133.000,00
2.	Koszty remontów	-	80.000,00	90.000,00	90.000,00	100.000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
6.	Razem	200.000,00	233.000,00	233.000,00	233.000,00	233.000,00

Rozdział 9  
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową w celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina będzie podejmować działania polegające na:

- sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- prowadzeniu windykacji zaległych należności czynszowych
- wypowiedaniu umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy
- preferowaniu zamian lokalu na mniejszy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, zamiany lokalu na większy w przypadku rodzin wielodzietnych;
- o przydział lokali komunalnych i socjalnych mogą ubiegać się osoby, które (poza wieloma innymi wymogami określonymi w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy) zamieszkują co najmniej 5 lat na terenie Gminy.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Malarska*  
**Beata Malarska**