

**UCHWAŁA NR XLIII/298/13  
RADY GMINY LUTOMIERSK**

z dnia 22 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Lutomiersk na lata 2013 – 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz.13, z 2011 r. Nr 224, poz.1342, z 2012 r. poz. 951), **Rada Gminy Lutomiersk uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lutomiersk na lata 2013 -2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutomiersk.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Lutomiersk

**Tadeusz Rychlik**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/298/13  
Rady Gminy Lutomiersk  
z dnia 22 listopada 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY LUTOMIERSK  
NA LATA 2013 – 2018**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Lutomiersk, zwanej dalej „Gminą” w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

**§ 2.** Ilekroć mowa jest w niniejszym programie o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lutomiersk;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lutomiersk;
- 3) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lutomiersk na lata 2013-2018;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowym;
- 7) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

**§ 3.1** Zasób mieszkaniowy Gminy Lutomiersk tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk wg. stanu na dzień 30.10.2013 r. wchodzi 73 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.881,94 m<sup>2</sup>, w tym lokali mieszkalnych 69, o powierzchni 2.778,99 m<sup>2</sup>, lokali socjalnych 4 o powierzchni 102,95 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 23 budynkach. Zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych określa poniższa tabela.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Lutomiersk Pl. Bartłomieja 2	13	335,71
2	Lutomiersk Kilińskiego 57	3	143,60
3	Lutomiersk Kilińskiego 81	5	185,81
4	Lutomiersk Dąbrowskiego 21	1	65,25
5	Lutomiersk Kościuszki 13	4	155,16
6	Lutomiersk Piłsudskiego 4	3	137,50
7	Wrząca Sikorskiego 25	1	47,56
8	Czołczyn 15	2	112,44
9	Kolonia Behcice 5	3	81,79
10	Mikołajewice 30	4	123,07
11	Mikołajewice 33	1	92,05
12	Prusinowice 10	2	119,65
13	Stanisławów Stary 1 A	3	84,57
14	Stanisławów Stary 1 B	1	93,27
15	Szydłów 99	2	105,21
16	Szydłów 105	9	438,05
17	Szydłów 98	4	119,97
18	Szydłów 1 A	1	78,76
19	Franciszków 23	2	38,65
20	Malanów 26	1	42,59
21	Babice 65	2	69,71
22	Zdziechów 92	1	46,93
23	Kazimierz Pl. Kościuszki 1	1	61,69
Razem		69	2778,99

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się następujące lokale , które przeznaczają się na najem jako lokale socjalne. Wykaz lokali socjalnych zamieszczony jest w tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Stanisławów Stary 1 A	1	33,81
2	Szydłów 105	1	34,01
3	Franciszków 23 m 2	1	10,56
4	Kolonia Behcice 5 m 4	1	24,57
Razem		4	102,95

4. W 2012 roku Gmina przejęła od Skarbu Państwa nieruchomość położoną w miejscowości Szydłów 98, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

5. W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane przed rokiem 1975. Budynki te znajdują się w średnim stanie technicznym. Wymagają one bieżących konserwacji i remontów. Wymianie podlega przede wszystkim stolarka okienna, instalacje elektryczna i centralne ogrzewanie oraz obróbki blacharskie. Istnieje potrzeba docieplenia budynków oraz wymiany pokryć dachowych. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego tego zasobu, by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

6. W okresie objętym programem nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4.1 Ograniczone środki finansowe na remonty i modernizację budynków, przyczyniły się do pogorszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Z uwagi na konieczność poprawy wartości użytkowych i technicznych budynków należy przeprowadzić niezbędne remonty. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Zakres prac z podziałem na lata przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Planowany zakres prac	Rok
1	Roboty elektryczne (remonty instalacji elektrycznej w lokalach i przyłącza budynków do sieci energetycznej)	2013/2014
2	Prace związane z ociepleniem i termomodernizacją budynków	
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	
4	Roboty dekarские (naprawa poszycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych)	
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2015
2	Konserwacja dachów oraz remont kominów	
3	Wykonanie niezbędnych prac malarskich	
1	Remont instalacji centralnego ogrzewania	2016
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	
3	Wymiana pokryć dachowych	
4	Wykonanie niezbędnych prac malarskich	
1	Konserwacja dachów i wykonanie obróbek blacharskich	2017
2	Remonty instalacji wodnych i kanalizacyjnych	
3	Wymiana pokryć dachowych	
1	Wymiana pokryć dachowych	2018
2	Prace związane z ociepleniem i termomodernizacją budynków	

2. Wskazuje się na priorytety, w oparciu o które tworzone będą plany remontów:

- 1) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia;
- 2) modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego;

- 3) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów;
- 4) stwierdzone i zakwalifikowane roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 5.** W latach 2013-2018 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 6.** Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych.

**§ 7.1** Czynsz obejmuje min. koszty administrowania lokalami, koszty konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat niezależnych od właściciela. Opłaty niezależne od właściciela tzn. opłaty za c.o, dostawy do lokali energii, gazu, wody, wywozu nieczystości płynnych i stałych będą pobierane przez właściciela w wypadkach, gdy korzystający z lokali nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług lub dostarczają ją we własnym zakresie. Opłaty te pobierane będą wg faktycznie poniesionych kosztów na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych lub wystawionych faktur.

3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej zarządzeniem Wójta Gminy, zmniejszony lub powiększony o procent podwyższenia, obniżenia wynikający z tabeli. Stawka czynszu ulega podwyższeniu jeżeli lokal wyposażony jest w instalacje zamieszczone w tabeli. Czynniki wpływające na podwyższenie wartości użytkowej lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wyposażenie lokalu	% podwyższenia
1	Centralne ogrzewanie	20
2	Łazienka + wc	10
3	Wodociąg	5
4	Kanalizacja	5
5	Gaz	10

5. Stawka czynszu ulega obniżeniu jeżeli spełnione są warunki określone w poniższej tabeli.

Czynnik wpływające na obniżenie stawki czynszu za lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 5 i 6.

Tabela nr 5

Lp.	Położenie na terenie Gminy	% obniżenia
1	Lutomiersk	0
2	Kazimierz	0
3	Wrząca	0
4	Pozostałe miejscowości	5

Tabela nr 6

Lp.	Stan techniczny	% obniżenia
1	Bardzo dobry/dobry	0
2	Dostateczny	10
3	Mierny	30

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 każdego miesiąca.

7. Wynajmujący może podwyższać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

8. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

9. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

10. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **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**

§ 8.1 Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, na zasadach i w wypadkach o których mowa w ustawie oraz w przyjętych przez radę gminy Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy. W latach 2013- 2018 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 9. Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest z wpływów za czynsze i opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełniana w razie potrzeby ze środków z budżetu gminy, uchwalonych przez radę gminy.

## **Rozdział 8.**

### **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**

§ 10. Prognozę na lata 2013-2018 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji i remontów lokali i budynków, oraz wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Lata (zł)					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Koszty bieżącej eksploatacji	41.000,00	42.640,00	44.340,00	46.120,00	47.960,00	49.880,00
2	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	60.000,00	61.000,00	55.000,00	55.000,00	62.000,00	62.000,00
3	Wydatki inwestycyjne	57.000,00	-	-	-	-	50.000,00

## **Rozdział 9.**

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

§ 11. W latach 2013-2018 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Działania Gminy będą się koncentrowały głównie na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym. Przewidziane prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Przewodniczący Rady  
Gminy Lutomiersk

**Tadeusz Rychlik**