

**UCHWAŁA NR LI/311/17  
RADY GMINY WIDAWA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Widawa na lata 2017–2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) Rada Gminy Widawa uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Widawa na lata 2017–2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Widawa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Ryszard Bruzda**

*Załącznik  
do Uchwały Nr LI/311/17  
Rady Gminy Widawa  
z dnia 29 listopada 2017 r.*

### **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Widawa na lata 2017-2021**

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

Ilość lokali mieszkalnych na terenie gminy 53.

Tabela przedstawia liczbę lokali w poszczególnych miejscowościach.

Lp.	Miejsce położenia Nr budynku	Ilość Lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. Użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Sposób zagospodarowania
1.	<b>Brzyków</b> Budynek szkolny Nr 23	3	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	29,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
2.	<b>Chrusty</b> Były Dom Ludowy Nr 74	1	1	woda	dobry	59,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
3.	<b>Chociw</b> Budynek po przedszkolu Nr 114	6	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,72	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	38,12	lokal wolnostojący
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	15,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	51,95	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,85	lokal mieszkalny wolny
4.	Lokal w budynku Szkoły Podstawowej Nr 119	1	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	46,71	umowa najmu na czas nieoznaczony
5.	Budynek byłej Agronomówki Nr 172	2	1	woda + kanalizacja	dobry	36,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	52,17	umowa najmu na czas nieoznaczony

6.	Bloki „Terpolu” Nr 126 i 127	16	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	27,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			8	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	53,72	umowa najmu na czas nieoznaczony
			9	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			10	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
			11	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	44,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			12	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			13	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	36,27	umowa najmu na czas nieoznaczony
			14	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			15	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	35,67	umowa najmu na czas nieoznaczony
7.	<b>Lucjanów</b> Budynek po byłej Szkołe Podstawowej Nr 52	5	1	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	35,05	umowa najmu do 31 lipca 2013r.
			2	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	24,57	umowa najmu na czas oznaczony
			3	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	44,11	lokal mieszkalny wolny
			4	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,74	umowa najmu na czas oznaczony

			5	woda bieżąca znajduje się na korytarzu	zły	20,00	umowa najmu do 1 sierpnia 2012r.
8.	<b>Rogóżno</b> Budynek po byłej Szkole Podstawowej Nr 76	8	1	woda	zły	34,73	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda	zły	22,88	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda	dostateczny	69,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda	zły	24,38	lokal mieszkalny wolnostojący
			5	woda	dostateczny	36,89	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda	dostateczny	47,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda	zły	34,80	umowa najmu na czas nieoznaczony
			8	woda	dostateczny	41,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
9.	<b>Ochle</b> Dom Nauczyciela Nr 2a i 2b	2	1	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja + c. o.	dobry	49,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
10.	Budynek byłej Agronomówki Nr 42	2	1	woda + kanalizacja	dobry	20,08	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dobry	51,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
11	<b>Zawady</b> budynek po byłej szkole Nr 42	1	1	woda + kanalizacja	dobry	62,55	umowa najmu na czas nieoznaczony
12.	<b>Zborów</b> budynek po byłej szkole Nr 21	7	1	woda + kanalizacja	dobry	37,47	umowa najmu na czas nieoznaczony
			2	woda + kanalizacja	dostateczny	47,03	umowa najmu na czas nieoznaczony
			3	woda + kanalizacja	dostateczny	20,57	umowa najmu na czas nieoznaczony
			4	woda + kanalizacja	dostateczny	46,85	umowa najmu na czas nieoznaczony
			5	woda + kanalizacja	dobry	47,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
			6	woda + kanalizacja	dobry	40,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
			7	woda + kanalizacja	dobry	50,98	umowa najmu na czas nieoznaczony

Na lokale socjalne przeznacza się lokale znajdujące się w budynku po byłej szkole podstawowej w Lucjanowie Nr 52. Lokale te mają dostęp do wody bieżącej, która doprowadzona została do wspólnego korytarza, nie posiadają jednak odpływu kanalizacji wewnątrz lokalu, budynek również nie jest zaopatrzonej w energię cieplną z kotłowni lokalnej.

## II. Analiza potrzeb oraz remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w latach kolejnych.

Na remont i modernizację budynków w danym roku budżetowym należy przeznaczyć nie mniej niż 20% wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Remonty budynków polegają na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochronie zdrowia życia ludzi i mienia w pomieszczeniach budynku,
- zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych należy uwzględnić zalecenia pokontrolne zawarte w protokołach z okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo budowlane.

### III. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021

Rok	2017	2018 - 2021
Ilość	1	24

W latach 2017 – 2021 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach bloków „Terpol” w miejscowości Chociw, budynku byłej „Szkoły Podstawowej” w miejscowości Zawady, budynku byłej „Szkoły Podstawowej” w miejscowości Rogóźno.

### IV. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania stanu technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj.: za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości.

4. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu określone w Tabeli Nr 1 i Tabeli Nr 2.

TABELA NR 1

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazowa czynszu	Podwyższenie stawki w procentach
1	woda bieżąca	10%
2	wc lub łazienka	10%
3	centralne ogrzewanie	10%

TABELA NR 2

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazowa czynszu	Obniżenie stawki w procentach
1	woda bieżąca	10%
2	wc lub łazienka	10%
3	centralne ogrzewanie	10%

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

7. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszów za lokale socjalne.

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

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Ze względu na liczbę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zarządzania tymi lokalami przez inne formy prawne lecz przez bieżącą działalność gminy.

Koszty utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywane są z czynszu pobieranego od najemców lokali. Do obowiązków najemców, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, należy w szczególności:

- a) utrzymanie lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- b) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- c) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej,
- d) naprawienie szkód powstałych z winy najemcy. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego określającą również sposób rozliczenia z tego tytułu. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

Windykacja opłat czynszowych:

1. Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

2. Opłaty, o których mowa wyżej wnoszone są do kasy urzędu lub na rachunek bankowy z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.

Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego następuje na zasadach określonych w ust. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, ewentualnie wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- dotacje z budżetu gminy,
- kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- kredyty na remonty budynków,
- inne dotacje pozabudżetowe.

Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych),

b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.**

Lp.	Wyszczególnienie wydatków	Lata oraz przewidziane koszty eksploatacji, remonty i modernizacje lokali oraz budynków				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Przewidywany koszt bieżącej eksploatacji	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436
2.	Przewidywane remonty i modernizacje lokali i budynków	60.000	40.000	30.000	30.000	30.000

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

W mieszkaniowym zasobie gminy należy zabezpieczyć lokale, które mogą być wykorzystane jako lokale zamienne na czas remontu budynków lub lokali w celu poprawienia ich stanu technicznego.

Lokale mieszkalne i socjalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie ustalonych wysokości czynszów w lokalach gminnych.

Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali dla osób z dochodami, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz dla tych, którzy posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości modernizować tak, aby zostały przystosowane na wynajem, jako lokale mieszkalne.

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017r. poz. 1442, poz. 1529).