



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 13 lipca 2018 r.

Poz. 3511

## **UCHWAŁA NR XLV/263/2018 RADY GMINY DĄBROWICE**

z dnia 22 czerwca 2018 r.

**zmieniająca uchwałę Nr XLIII/240/2018 rady Gminy Dąbrowice z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowice na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2235, Dz. U. z 2018 r., poz. 130) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1) i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, Dz. U. z 2017 r., poz. 1442, poz. 1529, Dz. U. z 2018 r., poz. 374) Rada Gminy Dąbrowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Zmienia się Uchwałę Nr XLIII/240/2018 Rady Gminy Dąbrowice z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowice na lata 2018-2022 w ten sposób, że załącznik do tej uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Drażkiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/263/2018  
Rady Gminy Dąbrowice  
z dnia 22 czerwca 2018 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBROWICE NA LATA 2018-2022

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowice przedstawia się następująco:

1) Wielkość zasobów według stanu na dzień 22czerwca 2018 roku wynosi:

7 budynków, w których znajdują się 32 lokale o ogólnej powierzchni 1412,12 m<sup>2</sup>,

w tym:

a) 1318,39 m<sup>2</sup> wynajętych,

b) 93,73 m<sup>2</sup> wolnych;

2) W ramach mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się łącznie 32 lokale mieszkaniowe, w tym 2 lokale socjalne:

Lokale	Stan na dzień na 1.01.2018		Stan techniczny		Prognoza ilości lokali w latach 2018-2022				
	ilość	Pow.	Dobry	średni	2018	2019	2020	2021	2022
Socjalne	2	66,84	-	2	2	2	2	2	2
Mieszkalne	30	1345,28	13	17	30	30	30	30	30
Ogółem	32	1412,12	13	19	32	32	32	32	32

3) Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy:	Ilość budynków:
Do 1945 r.	2
1946 - 1960	3
1961 - 1970	1
1971 - 1985	1

4) Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

Rodzaj wyposażenia:	Ilość lokali:
1) Łazienki, w.c	30
2) c.w., łazienka, co, w-c	12
3) zimna woda	30
4) brak instalacji wodociągowej	0

§ 2. W latach 2018-2022 nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 3. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wymaga przeprowadzenia prac remontowych i konserwacyjnych.

### Rozdział 2

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrowice na lata 2018-2022

§ 4. Po dokonaniu analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się zadań inwestycyjnych. Zakres remontów będzie ustalony co roku podczas przeglądów technicznych budynków. W latach 2018-2022 w lokalach prowadzone będą prace konserwacyjne.

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych w latach 2018-2022

§ 5. Nie planuje się wyprzedaży budynków gminnych z zasobu komunalnego, jedynie dopuszczę się możliwość sprzedaży lokali już zamieszkałych na wniosek najemców. W związku z tym, że gmina nie planuje budowy nowych lokali mieszkalnych, lokale pozyskiwane będą w wyniku adaptacji istniejących budynków użytkowych.

### Rozdział 4

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i socjalnych określa Wójt Gminy Dąbrowice w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników wynikających z niniejszej uchwały.

2. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinien być kształtowany na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 8. 1. Wójt Gminy Dąbrowice ustala stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.).

2. Przy ustalaniu stawek czynszu miesięcznego należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje oraz ich stan techniczny;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

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

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 9. 1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez wójta.

2. Dla ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników określonych w § 11 ust. 2 przyjmuje się następujące kryteria punktowego zróżnicowania tych stawek czynszu:

- 1) mieszkanie o współczesnym standardzie, wyposażenie w centralne ogrzewanie, urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę, w-c i ciepłą wodę - ... **stawka bazowa;**
- 2) mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia jak w pkt 1 lecz bez ciepłej wody – wskaźnik ..... **0,85 stawki bazowej;**
- 3) mieszkanie wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę i w-c bez ciepłej wody i centralnego ogrzewania – wskaźnik ..... **0,70 stawki bazowej;**
- 4) mieszkanie bez urządzeń instalacyjnych – wskaźnik ..... **0,60 stawki bazowej;**

5) mieszkanie bez jakichkolwiek urządzeń technicznych i instalacji – wskaźnik **0,50 stawki bazowej**.

**§ 10.** 1. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należytym stanie.

2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

**§ 11.** Czynsz najmu płatny jest podstawie wystawionej faktury płatnej w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminy i formy.

## **Rozdział 5**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022**

**§ 12.** 1. Wynajmującym lokale mieszkalne jest Gmina Dąbrowice reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

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

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

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową**

**§ 13.** 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje gmina.

2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z wynajmu lokali.

3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być dotacje z budżetu gminy.

Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegającym na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom.

**§ 14.** 1. Przewidywane dochody i wydatki na pokrycie kosztów gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela:

Lata	Dochody tys. zł	Wydatki na remonty tys. zł	Uwagi
1	2	3	4
2018	37,0	600,00	-
2019	38,0	50,0	-
2020	38,0	50,0	-
2021	39,0	50,0	-
2022	39,0	50,0	-

2. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w zakresie realizacji nowych budynków mieszkalnych mających stanowić własność gminy.

## **Rozdział 7**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 15.** 1. W latach 2018-2022 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych budynków. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym

2. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Dąbrowice będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.