



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 6 grudnia 2023 r.

Poz. 9906

### UCHWAŁA NR LVI/339/23 RADY GMINY PĘCZNIEW

z dnia 22 listopada 2023 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2024-2028**

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

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku.

Przewodniczący Rady Gminy  
Pęczniew

**Jerzy Zych**

Załącznik do uchwały Nr LVI/339/23

Rady Gminy Pęczniew

z dnia 22 listopada 2023 r.

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

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pęczniew stanowią 22 komplety lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 10 mieszkań w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych w Pęczniewie przy ul. Wspólnej,
- 2) 4 lokale w Domu Nauczyciela w Pęczniewie przy ul. Głównej 17,
- 3) 2 lokale w Domu Nauczyciela w Luboli,
- 4) 4 lokale w budynku dawnej Szkoły Podstawowej w Drużbinie,
- 5) 2 lokale w budynku dawnego posterunku policji przy ul. Głównej 16/4.

2. Informacje o zasobie mieszkaniowym oraz o stanie technicznym budynków i położeniu lokali mieszkalnych w budynkach przedstawia zamieszczona poniżej tabela:

L.p.	Rodzaj i położenie budynku	Identyfikator działki ewidencyjnej	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup> - ogółem	Wyposażenie	Stan techniczny budynku
1.	Blok nr 1, ul. Wspólna 1, Pęczniew	101102_2.0015.1002	4	287,70	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Dobry
2.	Blok nr 2, ul. Wspólna 2, Pęczniew	101102_2.0015.1001	5	380,00	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Dobry
3.	Blok nr 3, ul. Wspólna 3, Pęczniew	101102_2.0015.1000	1	68,60	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	Dobry
4.	Dom Nauczyciela w Pęczniewie, ul. Główna 17	101102_2.0015.683	4	202,08	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Średni
5.	Dom Nauczyciela w Luboli, Lubola 82	101102_2.0012.750	2	86,70	Instalacja wodociągowa, energetyczna, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	Średni
6.	Budynek dawnej szkoły w Drużbinie, Drużbin 54	101102_2.0005.175	4	195,4	Instalacja wodociągowa, energetyczna, bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	Średni
7.	Budynek dawnego posterunku policji, Pęczniew, ul. Główna 16/4	101102_2.0015.954 101102_2.0015.958 101102_2.0015.960	2	136,18	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Średni
Razem:			22	1356,66		

3. Budynki wymienione § 1 ust. 2 zostały wybudowane w latach 1960-1985 i wraz z wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje stanowią mieszkaniowy zasób gminy.

4. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez adaptację pomieszczeń istniejących w przypadku pozyskania środków zewnętrznych. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

5. W latach 2024-2028 działania Gminy koncentrować się będą na utrzymaniu składników zasobu w należyтым stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

6. Planuje się wydzielenie z posiadanego zasobu jednego lokalu socjalnego.

7. Prognozuje się, że w latach 2024-2028 zasób mieszkaniowy będzie ulegał systematycznemu zmniejszeniu, w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych, zgodnie z poniższą tabelą.

Rok	Element prognozy	Blok nr 1 ul. Wspólna 1, Pęczniew	Blok nr 2 ul. Wspólna 2, Pęczniew	Blok nr 3 ul. Wspólna 3, Pęczniew	Dom Nauczyciela w Pęczniewie ul. Główna 17	Dom nauczyciela w Luboli Lubola 82	Budynek dawnej szkoły w Drużbinie Drużbin 54	Budynek dawnego posterunku policji, Pęczniew, ul. Główna 16/4
2024	Liczba lokali	3	5	1	4	0	4	2
	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	średni	średni	średni	średni
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) w 2024 r.: 19								
2025	Liczba lokali	3	4	1	4	-	4	2
	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	średni	-	średni	średni
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) w 2025 r.: 18								
2026	Liczba lokali	3	3	1	4	-	4	2
	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	średni	-	średni	średni
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) w 2026 r.: 17								
2027	Liczba lokali	2	3	0	4	-	4	2
	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	średni	-	średni	średni
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) w 2027 r.: 15								
2028	Liczba lokali	1	2	-	4	-	4	2
	Stan techniczny	dobry	dobry	-	średni	-	średni	średni
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych) w 2028 r.: 13								

## Rozdział 2

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

§ 2. 1. Gmina Pęczniew będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w art. 6a ust. 3 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). Prace te będą wykonywane stopniowo, według potrzeb bieżącego nadzoru, i będą uzależnione od posiadanych przez Gminę Pęczniew środków finansowych w danym roku budżetowym. Biorąc pod uwagę wiek budynków oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew, potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje pokrywanych z budżetu gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew przedstawia się następująco:

- 1) Budynki wspólnot mieszkaniowych przy ul. Wspólnej w Pęczniewie:
  - a) bieżące naprawy wykonywane w zależności od potrzeb – lata 2024-2028.
- 2) Lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Pęczniewie:
  - a) zabezpieczenie elementów ocynkowanych – lata 2024-2028;
  - b) wymiana stolarki okiennej – lata 2024-2028;

- c) termomodernizacja budynku – lata 2024-2028
- d) bieżące naprawy wykonywane w zależności od potrzeb – lata 2024-2028;
- 3) Budynek dawnej szkoły w Drużbinie:
  - a) bieżące naprawy wykonywane w zależności od potrzeb – lata 2024-2028;
- 4) Lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Luboli
  - a) drobne naprawy bieżące – rok 2024;
- 5) Lokale mieszkalne w budynku dawnego posterunku policji przy ul. Głównej 16/4 w Pęczniewie:
  - a) bieżące naprawy wykonywane w zależności od potrzeb – lata 2024-2028;
  - b) remont elewacji.

### **Rozdział 3**

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

§ 4. 1. Liczba budynków, w tym lokali będących własnością Gminy Pęczniew i ciążące na gminie obowiązku ustawowe z tytułu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin powoduje, że do sprzedaży w okresie objętym Programem planuje się przeznaczyć:

- 1) 10 mieszkań w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych w Pęczniewie przy
- 2) ul. Wspólnej,
- 3) 2 lokale w domu Nauczyciela w Luboli.

2. Wykup będzie odbywać się w ruchu ciągłym na wniosek najemcy. Lokale bez najemców będą sprzedawane w drodze przetargowej.

### **Rozdział 4**

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

§ 5. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w §1, ustala Wójt w drodze zarządzenia na podstawie odrębnych przepisów.

§ 6. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) średni stan techniczny budynku – obniżka o 22,3%;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 2,5%;
- 3) brak instalacji kanalizacyjnej (dostępne tylko szambo) – obniżka o 2,5 %.

2. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

### **Rozdział 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**

§ 7. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew zarządza Wójt Gminy Pęczniew, z wyłączeniem budynków i lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

§ 8. Samorządowy Zakład Gospodarki komunalnej i Mieszkaniowej w Pęczniewie administruje lokalami mieszkalnymi zgodnie ze swoim statutem.

§ 9. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew w kolejnych latach.

### **Rozdział 6**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Pęczniew w latach 2024-2024**

§ 10. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy, będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone w budżecie gminy na ten cel.

**Rozdział 7**

**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**

§ 11. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Rok				
		2024	2025	2026	2027	2028
		[ tys. zł]	[ tys. zł]	[ tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12	12	14	14	15
2.	Koszty remontów	5	7,5	8	10	10
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	30	45	50	60	75
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
	Razem:	47	64,5	72	84	100

**Rozdział 8**

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

§ 12. W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina będzie podejmować działania polegające na:

- 1) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 2) zaadaptowaniu jednego z lokali niemieszkalnych lub przeznaczeniu jednego z lokali mieszkalnych o niższym standardzie na potrzeby lokalu socjalnego;
- 3) prowadzeniu remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie;
- 4) przestrzeganiu zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- 5) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców.

§ 13. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 14. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Pęczniew przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2024-2028".