

**UCHWAŁA NR L/328/2014  
RADY GMINY W DASZYNIE  
z dnia 24 lipca 2014 roku**

**w sprawie przyjęcia  
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna  
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 40 ust.1 i ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594, zm. Dz. U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318; z 2014r. poz.379) oraz stosownie do treści art. 21 ust.1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150) **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Daszyna na lata 2014-2018” 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**  
Grzegorz Zduńczyk

Załącznik  
do uchwały Nr L/328/2014  
Rady Gminy Daszyna  
z dnia 24 lipca 2014 roku

**Wieloletni program gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Daszyna  
na lata 2014-2018**

**Rozdział I**

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

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

1. Wielkość zasobów według stanu na 31 grudnia 2013r. wynosi:

- *gminnych* - 16 budynków, w których znajdują się 104 lokale mieszkalne,
- *wspólnoty mieszkaniowe* - 5 budynków, w których znajdują się 63 lokale mieszkalne, z czego 31 lokali prywatnych i 32 lokale gminne.

2. W ogólnej liczbie 104 lokali gminnych znajduje się 16 lokali socjalnych, zaś dodatkowo kryteria lokali socjalnych spełnia 46 lokali.

3. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1945r.	13
1946-1960	6
1961-1970	1
1971-1980	1

4. Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:

Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali
centralne ogrzewanie, ciepła woda użytkowa, wc, łazienka, kanalizacja	1
centralne ogrzewanie, wc, łazienka, zimna woda, kanalizacja	56
zimna woda, kanalizacja	29
zimna woda	18

## Rozdział II

### *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy*

#### *Daszyna wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2014-2018*

§2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie nimi. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

W latach ubiegłych gmina Daszyna wykonała inwestycje polegające na termomodernizacji siedmiu obiektów mieszkalnych, wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. Stąd też stan techniczny obiektów nieznacznie się poprawił. Nadal jednak jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać jest stan techniczny pozostałych budynków. W dużej mierze wynika on z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się ponadto wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

Dokonana analiza sytuacji prawnej poszczególnych Najemców prowadzi do wniosku, że należy w tym zakresie dążyć do jednoznacznego i jednolitego ustalenia obowiązków stron stosunku najmu tak, aby kształtowały się one w następujący sposób:

#### **Obowiązki Najemcy:**

- naprawa, konserwacja i usuwanie drobnych uszkodzeń podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien i drzwi (także drzwi wejściowych) oraz wymiany elementów np. klamek, szyb,
- naprawa i konserwacja mebli wbudowanych łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja pieców węglowych, trzonów kuchennych, kuchni, grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz

- innych urządzeń sanitarnych, w które lokal został wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
  - naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - konserwacja balkonów oraz pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali w tym także naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach,
  - usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku oraz pomieszczeń przynależnych spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego tj. malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków, ścian i sufitów.

#### **Obowiązki Wynajmującego:**

- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

#### *§3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali*

Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014-2018, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany

pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie bieżących remontów. Kolejność remontów lokali ustalał będzie wójt gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia takiego remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

Znaczną poprawę standardu lokali mieszkalnych osiągnięto dzięki budowie dwóch kotłowni opalanych biomasą. Zrealizowano także budowę sieci ciepłowniczych na terenie gminy, w miejscowościach Daszyna i Mazew. Dzięki powyższym inwestycjom lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy zaopatrywane są w energię ciepłą. Wykonano również w ramach uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oczyszczalnie przydomowe dla obiektów gminnych. W latach 2014-2018 planuje się przyłączenie do istniejących sieci ciepłowniczych pozostałych budynków mieszkalnych. W chwili obecnej realizowana jest również budowa lokalnej infrastruktury dystrybucji gazu ziemnego. Celem jest rozwój stanu infrastruktury gazowej na terenie gminy Daszyna i terenów ościennych. Zadanie polega na budowie sieci gazowej w gminie Daszyna, umożliwiającej indywidualnym mieszkańcom gminy podłączenie i korzystanie z gazu ziemnego. W efekcie realizacji projektu powstanie łącznie około 30 kilometrowa sieć dystrybucyjna zapewniająca równy dostęp do wygodnego i bezpiecznego źródła energii, co podniesie jakość życia oraz zredukuje emisję gazów i pyłów do atmosfery.

Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawne działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym.

## **Rozdział III**

### *Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018*

§4. 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 IV**

### *Zasady polityki czynszowej*

§5. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki określające stawkę jakościową ustala Wójt Gminy na podstawie kalkulacji kosztowej dla lokalu o wyposażeniu standardowym oraz w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21.czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71poz 733).

§6. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

3. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

§7. 1. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej

dla danego lokalu, określonej przez Wójta .

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 wc	30%
2.	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych	5%	Mieszkanie wyposażone w urządzenie kąpielowe	30%
3.	Mieszkanie w suterenie lub na poddaszu	5%	Mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie	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.

§8. 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. słomy, drzewa itp.

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

§9. 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 V**

### ***Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy***

§10. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, zamienne, socjalne oraz na czas trwania stosunku pracy jest Gmina Daszyna reprezentowana przez Wójta Gminy.

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

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

- na czas oznaczony
- na czas nieoznaczony
- na czas trwania stosunku pracy

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

§11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych,
- znalazły się w sytuacji życiowej wymagającej szczególnego potraktowania.

2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego mogą być zawarte w następnej kolejności z osobami spełniającymi następujące kryteria:

- umowy najmu lokali socjalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- umowy najmu lokali z zasobów komunalnych mogą być zawarte z osobami, których dochód w rodzinie nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.



3. Ustala się dodatkowe kryteria wpływające na kolejność zawierania umów najmu:

- wielkość powierzchni użytkowej zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu poniżej 5m<sup>2</sup> na osobę,
- stałe zamieszkiwanie na terenie gminy,
- brak tytułu prawnego do innego lokalu.

§12. Zainteresowany wynajęciem lokalu z zasobów gminy składa wniosek o wynajem lokalu mieszkalnego lub socjalnego. Wzór wniosków określi Wójt Gminy.

1. Ustala się następujące zasady rozpatrywania wniosków:

- członkowie Komisji Mieszkaniowej dokonują weryfikacji wniosków złożonych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna,
- po weryfikacji wszystkich zgłoszonych wniosków Komisja Mieszkaniowa wprowadza do rejestru osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Daszyna, wnioskodawców uprawnionych do otrzymania takiego lokalu, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne,
- projekty list, przedstawione przez Komisję Mieszkaniową, po wniesionych uwagach i zastrzeżeniach Wójta Gminy Daszyna zatwierdza, jako listy ostateczne.
- do końca czerwca każdego roku w Urzędzie Gminy wywieszony zostaje na okres 1 miesiąca projekt listy osób, kwalifikujących się do wynajęcia lokalu z zasobów gminnych,
- osoby zainteresowane wynajęciem lokali z zasobów gminy mogą w tym terminie zgłaszać do niego ewentualne wnioski i zastrzeżenia,
- po rozpatrzeniu wniosków i zastrzeżeń Wójt Gminy sporządza listę osób uprawnionych,
- listy sporządzane są wg kolejności wynikającej z daty umieszczenia na ww. liście z zaznaczeniem rodzaju lokalu (lokal socjalny lub lokal mieszkalny),
- w razie odmowy przyjęcia lokalu osobę skreśla się z listy przydziałów.

2. Nie tworzy się list najmu lokali z zasobów gminnych w przypadku osób:

- podlegających przekwaterowaniu do lokalu zamiennego,

- pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej,
- dokonujących zamian,
- w stosunku do których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
- bezdomnych,
- wynajmujących lokal na czas oznaczony w związku z zawarciem umowy o pracę na terenie gminy,
- w wyjątkowych wypadkach, gdzie dalsze zamieszkiwanie w lokalu dotychczasowym stanowi zagrożenie życia i zdrowia rodziny.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są przede wszystkim na lokale zamienne lub socjalne, w dalszej kolejności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach.

4. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80m<sup>2</sup> poprzedzone jest nieograniczonym przetargiem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu. Określona wówczas stawka bazowa stanowi stawkę wyjściową.

5. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę mogą wstąpić w stosunek najmu pod warunkiem, że nie posiadają praw do innego lokalu mieszkalnego oraz faktycznie zamieszkiwały z Najemcą przez dłuższy czas.

6. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z ust. 5) powinny zdać mieszkanie w ciągu 30 dni od opuszczenia lokalu przez Najemcę.

§13. 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 zarządcom nieruchomości.

## Rozdział VI

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

§14. 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.

## Rozdział VII

### *Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym*

§15. Na skutek pogarszającego się stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy nieodzowne jest ciągle dokonywanie remontów lokali mieszkalnych celem utrzymywania ich standardu na niezmiennym poziomie.

Wszelkie remonty jednak prowadzone będą bez konieczności przydzielania Najemcom lokalu zamiennego w związku z ograniczonymi możliwościami zasobu mieszkaniowego Gminy.

W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach następnych w związku z potencjalną sprzedażą lokali mieszkalnych zmniejszeniu mogłyby ulec wydatki związane z kosztami remontów nieruchomości.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Daszyna, przestrzega się następujących zasad:

- Najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu umożliwia się zamianę posiadanego lokalu na mniejszy o niższym standardzie
- 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  
Grzegorz Zduńczyk