

**UCHWAŁA NR XXXVI/289/2022  
RADY GMINY ŚWINICE WARCKIE**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2023- 2027**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172,975, 1561 i 2456) Rada Gminy Świnice Warckie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2023 - 2027”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XXII/183/2021 Rady Gminy Świnice Warckie z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2021 – 2025.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świnice Warckie.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

*Jeżak H.*  
**Halina Jeżak**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
ŚWINICE WARCKIE NA LATA 2023-2027**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świnice Warckie obecnie wchodzi 13 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy zlokalizowanych zgodnie z poniższą tabelą:

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m1	58,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
2.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m2	48,60 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
3.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m3	60,10 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
4.	Świnice Warckie ul. Szkolna 10 m4	49,50 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
5.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 1	56,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z wc	dobry
6.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m 2	56,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z wc	dobry
7.	Świnice Warckie ul. Kościuszki 30 m3	25,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka, wc	dobry
8.	Świnice Warckie ul. Szkolna 1 A	29,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o. łazienka z WC	dobry
9.	Władysławów 19	14,00 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna	zły
10.	Władysławów 17	56,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	średni
11.	Grodzisko 15	126,72 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	średni
12.	Głogowiec 46	44,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja elektryczna	dobry
13.	Chorzepin 42	88,50 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna	zły

3. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez nabycie budynków z lokalami od innych podmiotów lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy Świnice Warckie.

4. W latach 2023- 2027 działania Gminy koncentrować się będą na utrzymywaniu składników zasobu w należytym stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków**

§ 2. 1 Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy:

- 1) Świnice Warckie, ul. Kościuszki 30:
  - a) bieżące naprawy - 2023 -2027,
  - b) bieżąca konserwacja dachu - 2025;
- 2) Świnice Warckie, ul. Szkolna 10:
  - a) remont schodów zewnętrznych –2023-2025;
- 3) Świnice Warckie, ul. Szkolna 1 A:
  - a) bieżąca konserwacja dachu – 2024-2027;
- 4) Władysławów 17:
  - a) bieżące naprawy – 2023-2027;
- 5) Grodzisko 15:
  - a) naprawa i bieżąca konserwacja dachu – 2024-2027,
  - b) wymiana drzwi zewnętrznych – 2024- 2027;
- 6) Chorzepin 42:
  - a) remont pomieszczeń – 2023-2024.

2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym oraz od stwierdzonego stanu technicznego budynków i lokali.

## **Rozdział 3.**

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

§ 3. W latach 2023 -2027 Gmina Świnice Warckie planuje sprzedaż jednego budynku mieszkalnego, znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

## **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1 Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną, a także umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami.

2. Czynsz za lokal obejmuje koszty administrowania, konserwacji, remontów, technicznego utrzymania budynku, oraz inne, o ile wynikają z umowy.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. nieczystości stałych i płynnych oraz energii w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 5. 1. Wójt Gminy Świnice Warckie w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) położenie lokalu w budynku w siedzibie gminy - 10 %;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) wyposażenie w instalację wodociągową - 30%,

b) wyposażenie w łazienkę - 30 %,

c) wyposażenie w c. o. - 30 %.

3. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni: balkonów, alków, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów oraz komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie w złym stanie technicznym - 20 %;
- 2) mieszkanie bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych - 20 %.

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

**§ 6.** 1. Podwyżka czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu do 50 % stawki czynszu dotychczasowego.

**§ 7.** Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy lub w kasie Urzędu Gminy Świnice Warckie.

**§ 8.** Gmina może udzielić obniżki czynszu o 20% dla lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

- 1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

#### **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**

**§ 9.** 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. Gmina Świnice Warckie nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027**

**§ 10.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023- 2027 będą dochody z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochód ze sprzedaży lokalu;
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) pozyskane środki zewnętrzne.

## Rozdział 7.

### 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, a także koszty inwestycyjne

§ 11. 1. W latach objętych programem przewiduje się drobne naprawy i remonty w miarę potrzeb tzw. bieżących, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

2. Plan w zakresie bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji oraz działań inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2023	10 000,00	20 000,00	0	0
2024	10 000,00	20 000,00	0	0
2025	10 000,00	20 000,00	0	0
2026	10 000,00	20 000,00	0	0
2027	10 000,00	20 000,00	0	0

## Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Gmina Świnice Warckie nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

§ 13. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 14. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

## Rozdział 9.

### Postanowienia końcowe

§ 15. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy i posiadanych środków finansowych Wójt Gminy Świnice Warckie przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świnice Warckie na lata 2023-2027".

Przewodnicząca Rady Gminy

*Jeziak H.*  
Halina Jeziak