

**UCHWAŁA NR XXII/10/2021  
RADY GMINY ROZPRZA**

z dnia 25 lutego 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Rozprza na lata 2021 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) w związku z 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rozprza na lata 2021-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozprza.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

*Agata Bartkowska*  
Agata Bartkowska

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ROZPRZA NA LATA 2021 - 2029**

### **Rozdział 1. Wstęp**

§ 1. Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rozprza**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Rozprza tworzą lokale stanowiące własność Gminy.

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Rozprza wchodzi:

- a) dwa lokale mieszkalne znajdujące się na piętrze w budynku wielofunkcyjnym w miejscowości Milejów, przy ul. Kościuszki 45,
- b) jeden lokal mieszkalny znajdujący się na piętrze w budynku wielofunkcyjnym w miejscowości Niechcice, przy ul. Piotrkowskiej 3,
- c) jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Nowej Wsi i dwa lokale mieszkalne przy Szkole Podstawowej w Milejowie, ul. Szkolna 10,
- d) jeden lokal mieszkalny w miejscowości Niechcice przy ul. Osiedle Przylesie bl. 22 m 46.

2. Struktura lokali mieszkalnych:

Lp.	Ilość lokali mieszkalnych	Liczba izb (pokoje, kuchnia, łazienka)	Miejscowość
1.	4	15	Milejów
2.	2	8	Niechcice
3.	1	3	Nowa Wieś

### 3. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Rok budowy
1.	Milejów ul. Kościuszki 45	Dobry	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna	1962
2.	Niechcice ul. Piotrkowska 3	Dobry	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1975
3.	Milejów ul. Szkolna 10	Dobry	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1968
4.	Nowa Wieś 84	Dobry	instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	1961

4. Najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wskazanych w § 4 ust. 1 lit c, związany jest ze stosunkiem pracy. Po zakończeniu trwającego aktualnie najmu lokale te nie będą miały charakteru lokali związanych ze stosunkiem pracy.

§ 5. W latach 2021-2029 ze względu na brak środków finansowych nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu.

### Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określone będą na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

3. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

- a) rok 2021 – modernizacja istniejącej kotłowni i instalacji c.o. dla potrzeb budynku komunalnego w Niechcicach przy ul. Piotrkowskiej 3 wraz z montażem silosu na pelet oraz bieżąca eksploatacja budynków,
- b) rok 2022 - bieżąca eksploatacja budynków,
- c) rok 2023 - bieżąca eksploatacja budynków,
- d) rok 2024 - bieżąca eksploatacja budynków,
- e) rok 2025 - bieżąca eksploatacja budynków,
- f) rok 2026 - bieżąca eksploatacja budynków,
- g) rok 2027 - bieżąca eksploatacja budynków,
- h) rok 2028 - bieżąca eksploatacja budynków,
- i) rok 2029 - bieżąca eksploatacja budynków.

4. Realizacja remontów uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2029**

§ 7. W okresie objętym planem Gmina Rozprza nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8. Przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozprza prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. 1. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość określonego lokalu mieszkalnego.

3. Przy ustalaniu miesięcznego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenie, uwzględnia się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego (stawkę bazową czynszu):

- a) lokal z wc - podwyższenie o 10 %,
- b) lokal z łazienką - podwyższenie o 10 %,
- c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - podwyższenie o 10 %,
- d) lokal z dostawą ciepłej wody - podwyższenie o 10 %,
- e) mieszkanie w budynku po remoncie - podwyższenie od 10% do 30 %,
- f) budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest w odległości nie większej niż 2 km od najbliższego przystanku autobusowego – podwyższenie o 5%.

4. Przy ustalaniu miesięcznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenie, uwzględnia się następujące czynniki obniżające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego (stawkę bazową czynszu):

- a) lokal bez wody - obniżka o 5 %,
- b) lokal bez instalacji kanalizacyjnej i ściekowej - obniżka o 5 %,
- c) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - obniżka o 5 %,
- d) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny - obniżka o 5 %,
- e) budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest w odległości większej niż 2 km od najbliższego przystanku autobusowego - obniżka o 5%.

5. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika, wymienionego w ust. 4, bez względu na ich ilość. Natomiast podwyższenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w ust. 3.

6. Czynsz najmu płacony jest do 20 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu lub przelewem na rachunek bankowy Gminy.

7. Wypowiedzenie stawki czynszu może być dokonane na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. Stawka czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 10. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za ogrzewanie lokalu, dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

2. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 11. Nie planuje się stosowania obniżek czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc osobom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczanie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i wypłaty dodatków energetycznych przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2029**

§ 12. Zarządzanie lokalami i budynkami odbywa się w oparciu o przepisy określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rozprza określone w odrębnej uchwale Rady Gminy Rozprza.

§ 13. 1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane są przez Wójta Gminy Rozprza.

2. Administrację lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w budynkach szkół sprawuje dyrektor szkoły.

§ 14. W latach 2021-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2029**

§ 15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Rozprza są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) środki z budżetu Gminy Rozprza;
- 3) zewnętrzne środki finansowania, w tym w szczególności pożyczki i dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

## Rozdział 8.

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 16. 1. Przewiduje się wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w następującej wysokości w latach 2021 – 2029:

Lata	Wyszczególnienie				Razem
	<i>Koszty bieżącej eksploatacji</i>	<i>Koszty remontów i modernizacji</i>	<i>Koszty zarządu</i>	<i>Koszty inwestycyjne</i>	
2021	3 000,00 zł	373 780,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	376 780,00 zł
2022	2 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 500,00 zł
2023	2 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 000,00 zł
2024	3 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 000,00 zł
2025	2 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 500,00 zł
2026	3 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 000,00 zł
2027	3 200,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 200,00 zł
2028	3 200,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 200,00 zł
2029	3 500,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 500,00 zł

2. Podstawą do ustalenia corocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych gminy są przeglądy techniczne budynków.

## Rozdział 9.

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

§ 17. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) utrzymanie poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie niezbędnych remontów bieżących lokali mieszkalnych;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

§ 18. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

## Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 19. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.