



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 7 października 2019 r.

Poz. 5338

### UCHWAŁA NR IX/61/19 RADY GMINY PĘCZNIEW

z dnia 13 września 2019 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696) 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Gminy Pęczniew uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XXXIX/237/2013 Rady Gminy Pęczniew z dnia 26.11.2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2014-2018, uchwała nr XLIII/253/2014 Rady Gminy Pęczniew z dnia 18.03.2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/237/2013 Rady Gminy Pęczniew z dnia 26.11.2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2014-2018, uchwała nr VII/38/2015 Rady Gminy Pęczniew z dnia 31.03.2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/237/2013 Rady Gminy Pęczniew z dnia 26.11.2013 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2014-2018.

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

Przewodniczący Rady Gminy Pęczniew

Jerzy Zych

Załącznik do uchwały Nr IX/61/19  
Rady Gminy Pęczniew  
z dnia 13 września 2019 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PĘCZNIEW NA LATA 2019-2023**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęczniew na lata 2019-2023 zwany dalej „Programem” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje lata 2019-2023.

2. Program na lata 2019-2023 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) określenie wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm.) oraz w przyjętych przez Radę Gminy Pęczniew Zasadach wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew.

### **Rozdział 2**

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pęczniew stanowi 25 kompletów lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 15 mieszkań w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych w Pęczniewie przy ul. Wspólnej;
- 2) 4 lokale w Domu Nauczyciela w Pęczniewie przy ul. Głównej;
- 3) 2 lokale w Domu Nauczyciela w Luboli;
- 4) 4 lokale w budynku dawnej Szkoły Podstawowej w Drużbinie.

2. Informacje o zasobie mieszkaniowym oraz o stanie technicznym budynków i położeniu lokali mieszkalnych w budynkach przedstawia zamieszczona poniżej tabela nr 1.

Lp.	Rodzaj i położenie budynku	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	5	380,00	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Dobry
2.	Blok nr 2, ul. Wspólna 2,	6	448,60	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Dobry

	Pęczniew				
3.	Blok nr 3, ul. Wspólna 3, Pęczniew	4	274,40	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	Dobry
4.	Dom Nauczyciela w Pęczniewie, ul. Główna 17	4	202,08	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, c.o.	Średni
5.	Dom Nauczyciela w Luboli, Luboła 82	2	86,70	Instalacja wodociągowa, energetyczna, c.o., bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	Średni
6.	Budynek dawnej szkoły w Drużbinie, Drużbin 54	4	484,18	Instalacja wodociągowa, energetyczna, bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	Średni

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew

3. Budynki w tabeli nr 1 zostały wybudowane w latach 1960-1985 i wraz z wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje stanowią mieszkaniowy zasób gminy.

§ 4. Prognozuje się, że w latach 2019-2023 zasób mieszkaniowy będzie ulegał systematycznemu zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.

§ 5. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

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

### Rozdział 3

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

§ 7. 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 2019 r. poz. 1182, ze zm.). 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.

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

- 1) Budynki wspólnot mieszkaniowych przy ul. Wspólnej w Pęczniewie:
  - a) wymiana stolarki okiennej – lata 2020-2023,
  - b) bieżące naprawy wykonywane w zależności od potrzeb;
- 2) Lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Pęczniewie:
  - a) zabezpieczenie elementów ocynkowanych – lata 2021-2023,
  - b) wymiana stolarki okiennej – lata 2021-2023,
  - c) malowanie elewacji – lata 2021-2023;
- 3) Budynek dawnej szkoły w Drużbinie:
  - a) drobne naprawy bieżące – lata 2020-2023;
- 4) Lokale mieszkalne w Domu Nauczyciela w Luboli:
  - a) naprawa tynków zewnętrznych i malowanie elewacji – lata 2020-2023,
  - b) modernizacja kotłowni wraz z wymianą pieca c.o. – lata 2020-2023.

#### **Rozdział 4** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

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

- 1) 15 mieszkań w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych w Pęczniewie przy ul. Wspólnej;
- 2) 4 lokale w Domu Nauczyciela w Pęczniewie przy ul. Głównej;
- 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 5** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 10. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w §3, ustala Wójt w drodze zarządzenia na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

- 1) lokale w Domu Nauczyciela w Pęczniewie – obniżenie stawki podstawowej o 44,5% (ze względu na wymagany remont budynku);
- 2) lokale w Domu Nauczyciela w Luboli – obniżenie stawki podstawowej o 61,1% (ze względu na średni stan techniczny budynku i wymagany remont oraz niekorzystną lokalizację – 5km od miejscowości Pęczniew);
- 3) lokale w budynku danej Szkoły Podstawowej w Drużbinie Luboli – obniżenie stawki podstawowej o 65,6% (ze względu na wymagany remont, brak centralnego ogrzewania i niekorzystną lokalizację – 8 km od miejscowości Pęczniew).

#### **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 kolejnych latach**

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

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

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

#### **Rozdział 7** **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Pęczniew w latach 2019-2023**

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

#### **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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Rok				
		2019	2020	2021	2022	2023
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10	11	12	13	14
2.	Koszty remontów	3	7	7	7,5	8
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	30	55	55	55
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
<b>Razem:</b>		13	47	74	75,5	77

Tabela 2. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Pęczniew

### Rozdział 9

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

§ 17. 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 niepogorszonym 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.

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