

**UCHWAŁA NR VII/49/19  
RADY GMINY MNISZKÓW**

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Mniszków na lata 2019-2023”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 506) 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. 2018 poz. 1234, poz. 1496 poz. 756) **Rada Gminy Mniszków uchwala, co następuje:**

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

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr VII/35/15 Rady Gminy Mniszków z dnia 16 czerwca 2015 roku (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego 2015 poz. 3065) w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2015-2019”.

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



Przewodniczący Rady

**Waldemar Nojek**

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

### **Spis treści:**

Wprowadzenie	str. 1
1. Podstawa prawna wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków	str.1
2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków	str. 2
3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków	str. 3
4. Zasady polityki czynszowej	str. 4
5. Zasady zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym	str. 5
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	str. 5
7. Sprzedaż lokali	str. 6
8. Postanowienia końcowe	str. 6

### **Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb i remontów. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

### **1. Podstawa prawna wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.).

Ilekcroć w niniejszym opracowaniu mowa jest o:

- 1) Gminie – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Mniszków;
- 2) Wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Mniszków
- 3) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Mniszków położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy;
- 4) Ustawie – bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.);
- 5) Budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność Gminy;

- 6) Remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 7) Modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje;
- 8) Instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację kanalizacyjną, wodociągową, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową;
- 9) Wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych) oraz instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

## 2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków

Mieszkaniowy zasób Gminy Mniszków obejmuje lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Aktualnie gmina dysponuje 18 lokalami, o łącznej powierzchni 885,79 m<sup>2</sup>. Znajdują się one w czterech budynkach: jeden lokal znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej w miejscowości Bukowiec nad Pilicą, cztery w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w miejscowości Bukowiec nad Pilicą, dziewięć w budynku po starym dworku szlacheckim w miejscowości Mniszków oraz cztery w budynku Ośrodka Zdrowia w miejscowości Mniszków.

Tab.1 Wykaz lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków

L.p.	Łączna powierzchnia mieszkalna (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Adres	Wyposażenie		
				Wodociąg	Kanalizacja	c. o.
1	40,00	1	Bukowiec nad Pilicą 34	zbiorowy	posiada	posiada
2	171,00	4	Bukowiec nad Pilicą 37	posiada	brak	brak
3	378,59	9	Mniszków, ul. Piotrkowska 68	nie wszystkie lokale	brak	brak
4	296,20	4	Mniszków, ul. Powstańców Wielkopolskich 1	zbiorowy	posiada	posiada

Tab. 2 Wykaz lokali mieszkaniowych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków z wyszczególnieniem na pojedyncze lokale wraz z metrażem

L.p.	Budynek	Adres	Rodzaj budynku	Nr lokalu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj lokalu	Łączna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	Ośrodek Zdrowia w Mniszkowie	Mniszków, ul. Powstańców Wielkopolskich 1	wielorodzinny	1	87,18	mieszkalny służbowy	296,20
2				87,18			
3				60,92			
4				60,92			
5	tzw. „Pałac” – budynek po starym dworku szlacheckim w Mniszkowie	Mniszków, ul. Piotrkowska 68	wielorodzinny	1	38,50	mieszkalny socjalny	378,59
6				20,00	mieszkalny socjalny		
7				43,40	mieszkalny socjalny		
8				34,00	mieszkalny socjalny		
9				58,00	mieszkalny socjalny		
10				24,00	mieszkalny socjalny		
11				81,94	mieszkalny socjalny		
12				41,15	mieszkalny socjalny		
13				37,60	mieszkalny socjalny		
14	Budynek po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą	Bukowiec nad Pilicą 37	wielorodzinny	1	30,00	mieszkalny socjalny	171,00
15				91,00	mieszkalny socjalny		
16				25,00	mieszkalny socjalny		
17				25,00	mieszkalny socjalny		

18	Szkoła Podstawowa w Bukowcu nad Pilicą	Bukowiec nad Pilicą 34	użyteczności publicznej – szkoła	1	40,00	mieszkalny	40,00
----	----------------------------------------	------------------------	----------------------------------	---	-------	------------	-------

Zgodnie z obowiązującą uchwałą Nr VII/35/15 Rady Gminy Mniszków z dnia 16 czerwca 2015 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2015-2019”, o najem lokali mogą ubiegać się osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego, których miejscem stałego pobytu jest Gmina Mniszków. Dlatego też, większość wyżej wymienionych lokali wynajmowana jest osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej z uwagi na niskie dochody, ponadto pod uwagę brane jest bezrobocie, patologie, zły stan zdrowotny lub/i liczne potomstwo.

Mieszkania usytuowane w budynku Ośrodka Zdrowia w Mniszkowie są mieszkaniami służbowymi, służącymi w pierwszej kolejności zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników służby zdrowia, związanych z pracą w niniejszym ośrodku.

### 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków jest zróżnicowany z uwagi na wartość użytkową poszczególnych mieszkań. W najlepszym stanie technicznym są lokale usytuowane w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Mniszkowie. Lokale są wyposażone w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne. Lokal znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej w Bukowcu nad Pilicą również jest utrzymany w dobrym stanie technicznym. Stosunkowo niższą wartość użytkową posiadają lokale w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą, gdyż nie posiadają takiego wyposażenia jak centralne ogrzewanie czy dostęp do sieci kanalizacyjnej. Jedynym udogodnieniem jest dostęp do zimnej wody bieżącej pochodzącej z publicznego wodociągu. Najniższą wartość użytkową stanowią lokale znajdujące się w budynku starego dworku szlacheckiego w Mniszkowie, gdyż zaledwie kilka lokali jest wyposażonych w wodociąg, a dodatkowo każde z nich nie posiada dostępu do sieci kanalizacyjnej i nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie.

Z powodu ograniczonych środków finansowych, Gmina nie wykonuje wszystkich niezbędnych remontów i modernizacji. Jedynie lokale znajdujące się w budynku po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą zostały podłączone do wodociągu. Na czas obowiązywania Programu, czyli lata 2019-2023, przewiduje się jedynie bieżące naprawy oraz usuwanie awarii celem otrzymania budynków w stanie niepogorszonym, a także zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom.

Tab. 2 Kwota przewidywanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji w latach 2019-2023

Rok	Rodzaje kosztów		Razem
	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty bieżących remontów i modernizacji (w zł)	
2019	1000,00	1500,00	2500,00
2020	1000,00	1500,00	2500,00
2021	1000,00	2000,00	3000,00
2022	1000,00	2000,00	3000,00
2023	1000,00	2500,00	3500,00

### 4. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mniszków, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.) określa Uchwała Nr XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie ustalenia polityki czynszowej oraz Zarządzenie Nr 4/06 Wójta Gminy Mniszków z dnia 3 lutego 2006 roku w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wykonanie zasad polityki czynszowej należy do Wójta Gminy Mniszków.

Wójt Gminy Mniszków ustala stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy uwzględnieniem określonych w Uchwale Nr XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie ustalenia polityki czynszowej czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, która wynosi 4,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni

użytkowej. Stawka czynszu może się zmieniać stopniowo raz w roku, jednak nie może przekroczyć 25% wartości dotychczasowej stawki.

Wartość użytkowa lokali mieszkaniowego zasobu gminy, zależy od:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Na wartość użytkową ww. lokali wpływają czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu. Do czynników obniżających wysokość czynszu należą:

- a) brak WC lub łazienki (WC poza budynkiem) – 10%,
- b) lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%,
- c) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 15%,
- d) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – 10%,
- e) lokal położony na poddaszu (mieszkanie usytuowane w konstrukcji więźby dachowej i ze skosami) – 10%.

Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:

- a) centralne ogrzewanie w lokalu + 10%,
- b) instalacja wodociągowa w lokalu + 5%,
- c) lokal wyposażony w łazienkę wraz z WC +5%,
- d) lokal położony w budynku o bardzo dobrym stanie technicznym + 10%,
- e) lokal położony w budynku jedno i dwurodzinnym + 10%.

Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumowane będą wszystkie obniżki i podwyżki, mające zastosowanie w konkretnym wypadku. Ponadto podwyższenie czynszu nie będzie mogło przekraczać 25% wartości wcześniejszej stawki bazowej czynszu.

Dokonywanie zmian w wysokości czynszu zasadne będzie w przypadkach, gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Podstawą do dokonania zmian w wysokości czynszu będzie protokół potwierdzający zaistnienie ww. okoliczności. Nadmienia się przy tym, że dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie spowoduje wzrostu czynników podwyższających stawkę bazową w okresie 5 lat od daty wykonania remontu. Zmiany w wysokości czynszu mogą być również wprowadzone na wniosek najemcy po uprzednim uzasadnieniu.

W przypadku lokali socjalnych, stawka czynszu za ich najem równa będzie 50%, najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. W tym przypadku, nie będą brane pod uwagę czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

## 5. Zasady zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy w Mniszkowie prowadzi Referat Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Infrastruktury, Budownictwa i Rolnictwa. Komórka ta przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy.

Zakres obowiązków zarówno wynajmującego, jak i lokatora określony jest w umowie najmu oraz w obowiązujących przepisach Kodeksu Cywilnego. Do spraw przydziału lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powołana została Komisja Mieszkaniowa.

## 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Mniszków są przede wszystkim dochody z czynszów za lokale mieszkalne. Wpływy te zaspokajają potrzeby kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

W latach 2019-2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- c) środki budżetowe.

Planuje się, że w latach 2019-2023 uzyskane wpływy z tytułu opłat za czynsz, przeznaczone będą regularnie na pokrycie wszelkich kosztów bieżących remontów i modernizacji gminnych lokali mieszkalnych.

#### **7. Sprzedaż lokali**

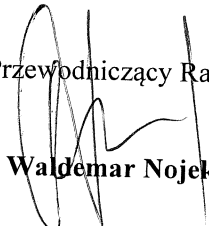
Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zasady sprzedaży każdorazowo określane będą w uchwałach Rady Gminy.

#### **8. Postanowienia końcowe**

W przypadku wystąpienia zmiany istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen i towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Mniszków przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków w latach 2019-2023.

W sprawach nieuregulowanych w Programie obowiązuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.)

Przewodniczący Rady

  
**Waldemar Nojek**