

UCHWAŁA NR XLIV/352/2021
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE
z dnia 10 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów
na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLIII/337/2021 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 16 kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2021 – 2025.

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

Przewodniczący Rady


Mirosław Madajski

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UNIEJÓW NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej.

2. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale komunalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) 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;
- 8) wydatki inwestycyjne;
- 9) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 10) określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu.

3. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 3) właścicielu - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
- 4) współlokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokale pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające

co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

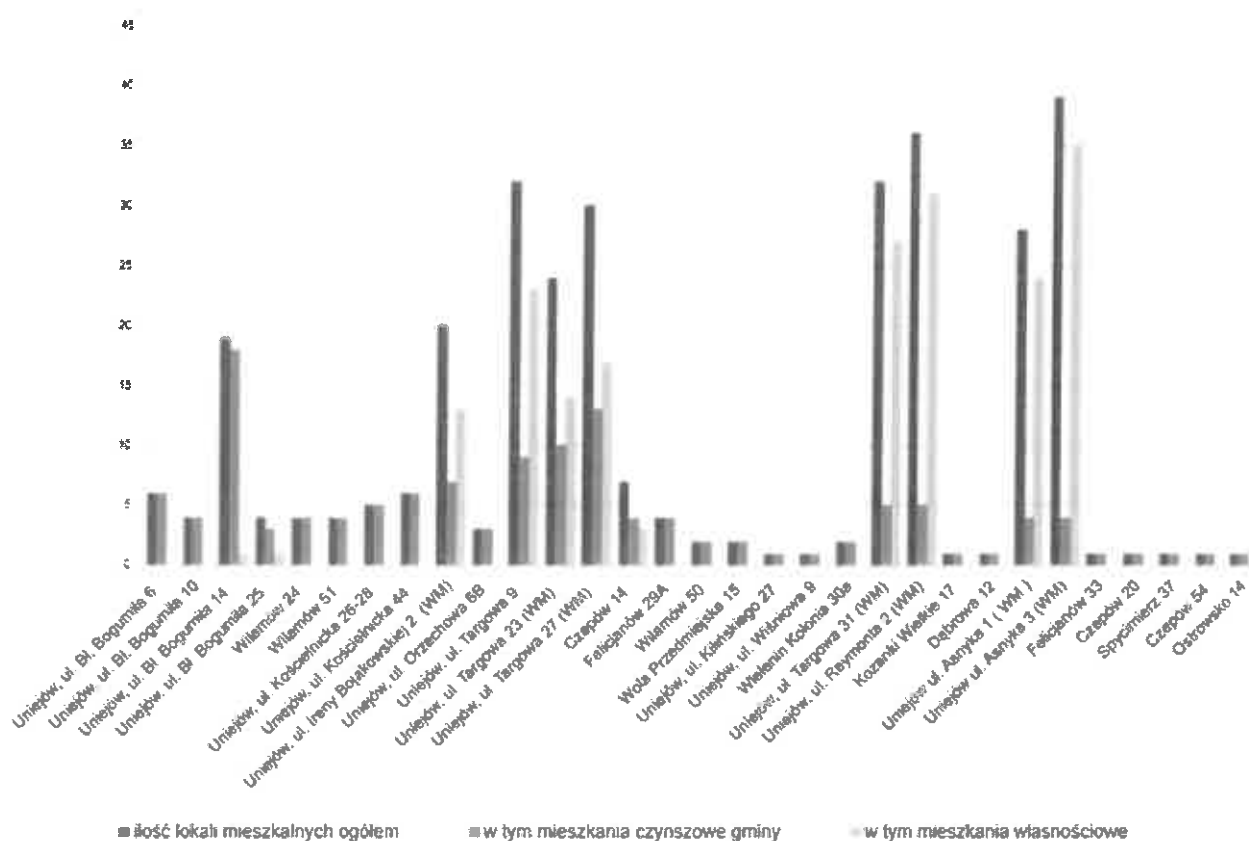
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 9) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- 10) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:
 - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
 - b) zarządzania nieruchomością,
 - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
 - d) ubezpieczenia nieruchomości,
 - e) inne, o ile wynikają z umowy;
- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) publicznym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 14) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 15) gminie - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Uniejów;
- 16) radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Uniejowie;
- 17) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Uniejowa;
- 18) zarządzaniu - należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów w latach 2021-2025

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów wg stanu na dzień 01.01.2021 r. przedstawia się następująco:

Zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów



W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi 133 lokale zlokalizowane w 31 budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Uniejów.

Zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów na dzień 01.01.2021 r. przedstawia się następująco:

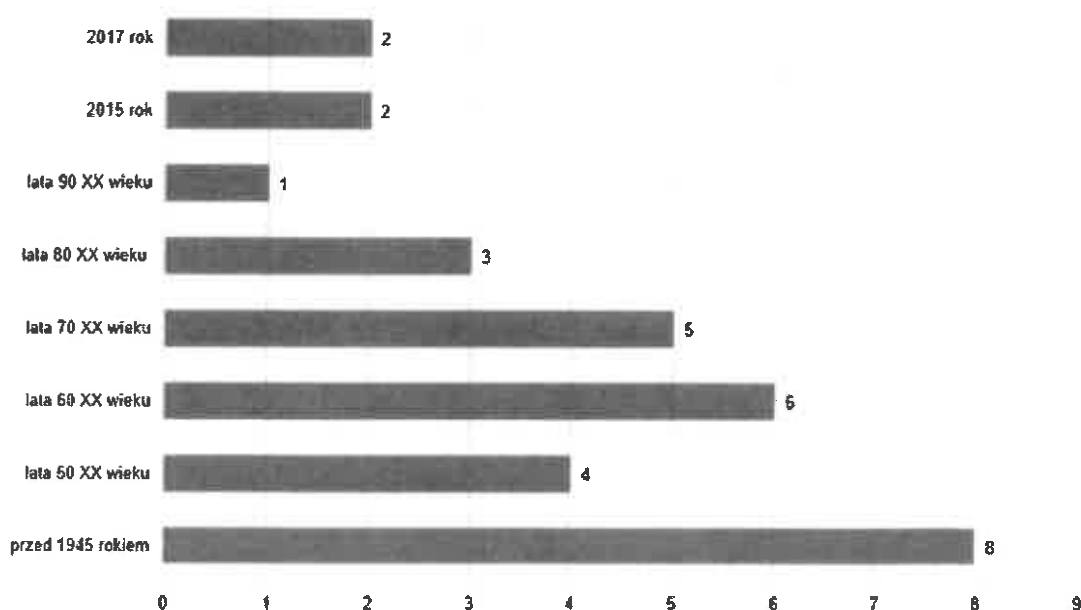
Lp.	adres budynku	ilość lokali mieszkalnych ogółem	w tym mieszkania czynszowe gminy	w tym mieszkania własnościowe
1.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	6	6	-
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 10	4	4	-
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	19	18	1
4.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	4	3	1
5.	Wilamów 24	4	4	-
6.	Wilamów 51	4	4	-
7.	Uniejów, ul. Kościelnicza 26-28	5	5	-
8.	Uniejów, ul. Kościelnicza 44	6	6	-
9.	Uniejów, ul. Ireny Bojarkowskiej 2 (WM)	20	7	13
10.	Uniejów, ul. Orzechowa 6B	3	3	-
11.	Uniejów, ul. Targowa 9	32	9	23
12.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	24	10	14
13.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	30	13	17
14.	Czepów 14	7	4	3
15.	Felicjanów 29A	4	4	-
16.	Wilamów 50	2	2	-
17.	Wola Przedmiejska 15	2	2	-
18.	Uniejów, ul. Kilińskiego 27	1	1	-
19.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	1	1	-

20.	Wielenin Kolonia 30a	2	2	-
21.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	32	5	27
22.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	36	5	31
23.	Kozanki Wielkie 17	1	1	-
24.	Dąbrowa 12	1	1	-
25.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	28	4	24
26.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	39	4	35
27.	Felicjanów 33	1	1	-
28.	Czepów 20	1	1	-
29.	Spycimierz 37	1	1	-
30.	Czepów 54	1	1	-
31.	Ostrowsko 14	1	1	-
Razem		322	133	189

2. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący:

- 1) 8 budynków wybudowanych przed 1945 r.;
- 2) 4 budynki wybudowane w latach 50 – tych XX wieku;
- 3) 6 budynki wybudowane w latach 60 – tych XX wieku;
- 4) 5 budynków wybudowanych w latach 70 – tych XX wieku;
- 5) 3 budynki wybudowane w latach 80 – tych XX wieku;
- 6) 1 budynek wybudowany w latach 90 – tych XX wieku;
- 7) 2 budynki wybudowane w roku 2015;
- 8) 2 budynki wybudowane w roku 2017.

liczba budynków wg lat budowy



3. Wyposażenie budynków w urządzenia techniczne jest następujące:

- 1) 5 budynków posiada przyłącze c.o. c.w., wodociągowe i kanalizacyjne;
- 2) 10 budynków posiada przyłącze c.o., wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) 15 budynków posiada przyłącze wodno-kanalizacyjne;

4) 1 budynek posiada tylko instalację wodociągową.

Stan techniczny budynków		
dobry	dostateczny	niezadowalający
19	7	5

Budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów wymagają przede wszystkim modernizacji oraz dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w zakresie zapewnienia sprawności instalacji oraz bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków. Dlatego też planowane remonty powinny zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

4. Na terenie Gminy Uniejów zarejestrowanych jest 7 wspólnot mieszkaniowych:

- 1) WM ul. 22 Lipca 2 (ul. Ireny Bojakowskiej 2);
- 2) WM ul. Targowa 23;
- 3) WM ul. Targowa 27;
- 4) WM ul. Targowa 31;
- 5) WM ul. Reymonta 2;
- 6) WM ul. Asnyka 1;
- 7) WM ul. Asnyka 3.

5. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Uniejów wg form własności przedstawia poniższa tabela

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Uniejów	24	55
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Uniejów jest współwłaścicielem	7	78
Razem	31	133

6. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów przedstawia poniższa tabelka

	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	133	130	125	120	115

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów oparto na następujących założeniach:

- Zakup nowych lokali mieszkalnych,
- Coroczną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

7. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabelka

Lp.	adres budynku	ROK				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 10	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
4.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
5.	Wilamów 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Wilamów 51	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Uniejów, ul. Kościelnicza 26-28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

8.	Uniejów, ul. Kościelnicka 44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Uniejów, ul. Ireny Bożakowskiej 2 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Uniejów, ul. Orzechowa 6B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Uniejów, ul. Targowa 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Czepów 14	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
15.	Felicianów 29A	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
16.	Wilamów 50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Wola Przedmiejska 15	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Uniejów, ul. Kilińskiego 27	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
19.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Wielenin Kolonia 30a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Kozanki Wielkie 17	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
24.	Dąbrowa 12	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27.	Felicianów 33	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
28.	Czepów 20	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
29.	Spycimierz 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30.	Czepów 54	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31.	Ostrowsko 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Objaśnienie do tabeli

stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów, stan wszystkich elementów obiektu bez zastrzeżeń;

stan dostateczny – elementy budynku utrzymane należycie, budynek w okresie obowiązywania programu wymaga bieżących drobnych napraw, uzupełnień, konserwacji w celu utrzymania jego dobrego stanu funkcjonalno - użytkowego; w pozostałych elementach występują niewielkie uszkodzenia, usterki lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu; pokrycie dachowe, stolarka okienne lub drzwiowa, elementy instalacji wewnętrznych wymagają napraw lub modernizacji;

stan niezadowolający – najstarsze budynki w zasobie przeznaczone do remontu lub usunięcia z zasobu mieszkaniowego, uszkodzone elementy konstrukcji, instalacje do wymiany

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3. W latach 2021-2025 zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów może ulec zmniejszeniu. Gmina nie przewiduje budowy nowych budynków z mieszkaniami czynszowymi. Planuje się zwiększoną sprzedaż lokali na rzecz najemców. Poza tym budynki z lokalami z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacjom celem podwyższenia ich standardu oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale o największym zużyciu technicznym, a następnie lokale wymagające remontów zachowawczych. Budynki o najgorszym standardzie zgodnie z decyzjami nadzoru budowlanego zostaną przeznaczone do rozbiórki, a ich lokatorzy zostaną przesiedleni do wolnych lokali jak również do zakupionych lokali w nowo budowanych blokach mieszkalnych. Z zasobu mieszkaniowego Gminy zostały usunięte budynki przy ul. Awaryjnej 6, Dąbskiej 10 i Dąbskiej 17 w Uniejowie. Niezamieszkane są obecnie budynki przy ul. Bł. Bogumiła 10.

Gmina Uniejów zakupi w nowo budowanych budynkach przy ul. Długiej w Uniejowie, przy dotacji Banku Gospodarstwa Krajowego kolejne lokale mieszkalne, do których zostaną przesiedleni w drodze zamiany lokali najemcy z lokali o najniższym standardzie, bądź przeznaczonych do rozbiórki.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W latach 2021-2025 planuje się zwiększoną sprzedaż lokali poprzez wykup na własność przez Najemców, przy zastosowaniu uchwały Rady w sprawie bonifikaty od ceny zakupu lokalu. Zbywane będą również sukcesywnie w drodze przetargów zwalniane lokale.

2. Prognozuje się że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Uniejów na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2021 – 3 lokale;
- 2) w roku 2022 – 5 lokal;
- 3) w roku 2023 – 5 lokali;
- 4) w roku 2024 – 5 lokali;
- 5) w roku 2025 – 5 lokali.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie gminy;
- 2) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje);
- 3) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady ustalania czynszu w lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego są następujące:

- 1) stawkę czynszu ustala się w oparciu o 1 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż 1 raz w roku;
- 3) dotychczasowa wysokość czynszu na najem lokalu może być wypowiedziana najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące;
- 4) wypowiedzenie wysokości czynszu będzie dokonywane na piśmie.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych uzależniona jest od wyposażenia lokali i budynku w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia a podwyższanie stawki czynszu może być dokonywane jeden raz w roku;

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

- 1) wysokość czynszu uzależniona jest od następujących czynników;

a) położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Czynniki obniżające :

- niekorzystne usytuowanie budynku – budynek położony na terenie wiejskim – 5%

b) Położenie lokalu w budynku.

Czynniki podwyższające :

- indywidualne wejście do lokalu + 10%

Czynniki obniżające :

- usytuowanie lokalu powyżej III piętra – 2%

c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

Czynniki obniżające :

- lokal wyposażony w c.o., wod.-kan., wc, bez łazienki - 5%,
- lokal z wod.-kan., łazienką, wc - 10%,
- lokal z wod.-kan. i wc - 15%,
- lokal tylko z wod.-kan. - 20%,
- lokal tylko z doprowadzoną wodą - 25%,
- lokal najem socjalny 50% stawki bazowej.

Czynniki podwyższające :

- lokal wyposażony we wszystkie media dodatkowo w ciepłą wodą połączony w mieście + 5%
- ogrzewanie gazowe + 15%

d) Ogólny stan techniczny budynku :

Czynniki obniżające :

- stan techniczny niezadowalający – 5%

Czynniki podwyższające :

- dobry stan techniczny budynku + 5%

6. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Przy ustalaniu czynszu będą brane pod uwagę czynniki wpływające na jego podwyższenie (dostawa ciepłej wody do lokalu) lub obniżenie stawek czynszu (wyposażenie budynku w urządzenia i instalacje techniczne).

8. Wysokość stawek czynszu oraz innych opłat za używanie lokali ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy i wspólnotami mieszkaniowymi zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „TERMY Uniejów” Sp. z o.o. w Uniejowie, a podstawą do zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy jest umowa.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe w tych budynkach.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobieraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonego, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

4. Zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach głównie do podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy jak i polepszenia warunków zamieszkiwania najemców.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. Źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy są dochody z czynszów oraz dotacje uchwalane przez gminę. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego gminy są duże i zabezpieczenie ich jedynie z dochodów czynszowych nie jest możliwe, stąd konieczna będzie pomoc finansowa właścicieli.

Rozdział 8.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi 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

§ 8. Zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali, zgodnie z którą każdy właściciel, również i gmina, ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a także uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Składają się na nią:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i c.o. w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, tj. klatek schodowych, strychów, pralni, korytarzy w piwnicach;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie zarządcy.

Opłaty powyższe są uchwalane przez właścicieli lokali i nie podlegają uregulowaniom niniejszej uchwały. W przypadku wystąpienia różnicy w wysokości kosztów eksploatacyjnych uchwalanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe właścicieli lokali w budynkach z lokalami z najmem socjalnym zakupionymi przez Gminę (dot. to obecnie bloków przy ul. Targowa 31, ul. Reymonta 2, ul. Asnyka 1 i ul. Asnyka 3), a wysokością czynszu regulowanego jaki obowiązani są pokrywać najemcy lokali z najmem socjalnym w gminnym zasobie mieszkaniowym, różnice w wysokości stawek pokrywać będzie Gmina.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela

Źródła finansowania	2021 (w tys. zł)	2022 (w tys. zł)	2023 (w tys. zł)	2024 (w tys. zł)	2025 (w tys. zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	147	150	151	152	153

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	22.792 zł	24.542 zł	25.479 zł	26.403 zł	27.373 zł
Koszty inwestycyjne	84.755 zł	85.000 zł	86.000 zł	87.100 zł	88.043 zł
Koszty modernizacji i remontów lokali i budynków	39.453 zł	40.458 zł	39.521 zł	38.497 zł	37.584 zł
Razem	147.000 zł	150.000 zł	151.000 zł	152.000 zł	153.000 zł

Rozdział 9.

Wydatki inwestycyjne

§ 9.1. W latach 2021-2025 planowana jest realizacja następujących zadań modernizacyjnych i remontowych jak i innych dot.:

- 1) Remont budynku w m. Czepów (remont dachu i elewacji – rok 2023);
- 2) Remont budynku w m. Wola Przedmiejska (termomodernizacja budynku – rok 2022);
- 3) Remont budynku przy ul. Targowej 9 (remont dachu – rok 2024);
- 4) Wymiana instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Ireny Bojakowskiej 2 (2021 rok);
- 5) Remont budynku przy ul. Bogumiła 25 (remont dachu – rok 2025);
- 6) Modernizacja układu grzewczego w budynku Szkoły Podstawowej w m. Wielenin – Kolonia (2021 rok);
- 7) Zakup nieruchomości zabudowanej/(siedliska) celem pozyskania nowych mieszkań komunalnych;

8) Wykonanie dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynków w celu pozyskania środków finansowych na rewitalizację zasobów mieszkaniowych (lata 2022 – 2023);

2. Poza wymienionymi zadaniami prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze zależności od potrzeb wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jak i inne prace, po zaopiniowaniu przez powołaną w tym celu komisję.

3. Źródłami finansowania powyższych zadań będą dochody z komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz dotacje i inne środki pozyskiwane przez Zarządcę i Gminę.

4. Podstawą podjęcia robót w budynkach w poszczególnych latach jest uchwała budżetowa gminy określająca zakres prac niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji zamierzenia oraz ich maksymalną wysokość.

5. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych. Szczegółowy zakres prac i środków finansowych ustalany jest każdego roku zgodnie z procedurą uchwalania budżetu

6. W latach 2021 – 2021 planuje się remonty budynków wg tabelarycznego zestawienia

Lp.	adres budynku	Plan remontów i modernizacji w latach 2021 – 2025				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	-	-	-	-	-
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 10	-	-	-	-	-
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	-	-	-	-	-
4.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	-	-	-	-	Remont dachu
5.	Wilamów 24	-	-	-	-	-
6.	Wilamów 51	-	-	-	-	-
7.	Uniejów, ul. Kościelnicka 26-28	-	-	-	-	-
8.	Uniejów, ul. Kościelnicka 44	-	-	-	-	-
9.	Uniejów, ul. Ireny Bojakowskiej 2 (WM)	remont instalacji elektrycznej	-	-	-	-
10.	Uniejów, ul. Orzechowa 6B	-	-	-	-	-
11.	Uniejów, ul. Targowa 9	-	-	-	Remont dachu	-
12.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	-	-	-	-	-
13.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	-	-	-	-	-
14.	Czepów 14	-	-	Remont dachu i elewacji	-	-
15.	Felicjanów 29A	-	-	-	-	-
16.	Wilamów 50	-	-	-	-	-
17.	Wola Przedmiejska 15	-	termomodernizacja budynku	-	-	-
18.	Uniejów, ul.	-	-	-	-	-

	Kilińskiego 27					
19.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	-	-	-	-	-
20.	Wielenin Kolonia 30a	modernizacja układu grzewczego	-	-	-	-
21.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	-	-	-	-	-
22.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	-	-	-	-	-
23.	Kozanki Wielkie 17	-	-	-	-	-
24.	Dąbrowa 12	-	-	-	-	-
25.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	-	-	-	-	-
26.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	-	-	-	-	-
27.	Felicjanów 33	-	-	-	-	-
28.	Czepów 20	-	-	-	-	-
29.	Spycimierz 37	-	-	-	-	-
30.	Czepów 54	-	-	-	-	-
31.	Ostrowsko 14	-	-	-	-	-

Rozdział 10.

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

§ 10. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez:
 - a) zamiany lokali pomiędzy lokatorami, którzy nie mogą udźwignąć ciężaru czynszu i opłat towarzyszących za mieszkanie,
 - b) sukcesywne wszczynanie postępowań sądowych wobec dłużników o zapłatę zaległości;
- 2) uczestnictwo lokatorów w kosztach utrzymania substancji mieszkaniowej i zaangażowanie ich na rzecz rozwoju lokalnej społeczności.

Rozdział 11.

Określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu

§ 11. 1. W przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² - dla jednej osoby;
- 2) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

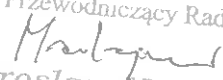
2. Gmina może określić w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy termin wypowiedzenia umowy najmu dłuższy niż 6 miesięcy. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa gmina.

3. W przypadku najemcy, który ukończył 75. rok życia, przepisów § 11. niniejszej uchwały nie stosuje się, chyba że wyrazi on zgodę na zawarcie umowy najmu innego lokalu, o którym mowa w art. 21 ust. 4a. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

5. W przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w art. 21 ust. 4a, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego inne jednostki samorządu terytorialnego mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa właściciel.

6. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. b, mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Przewodniczący Rady

Mirosław Madajski