

**UCHWAŁA NR XIX/152/2025
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

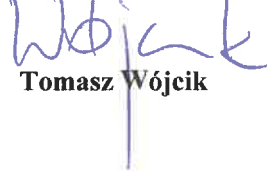
§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

§ 3. Traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady


Tomasz Wójcik

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UNIEJÓW NA LATA 2025-2029

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 2023 r. poz. 725);
- 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

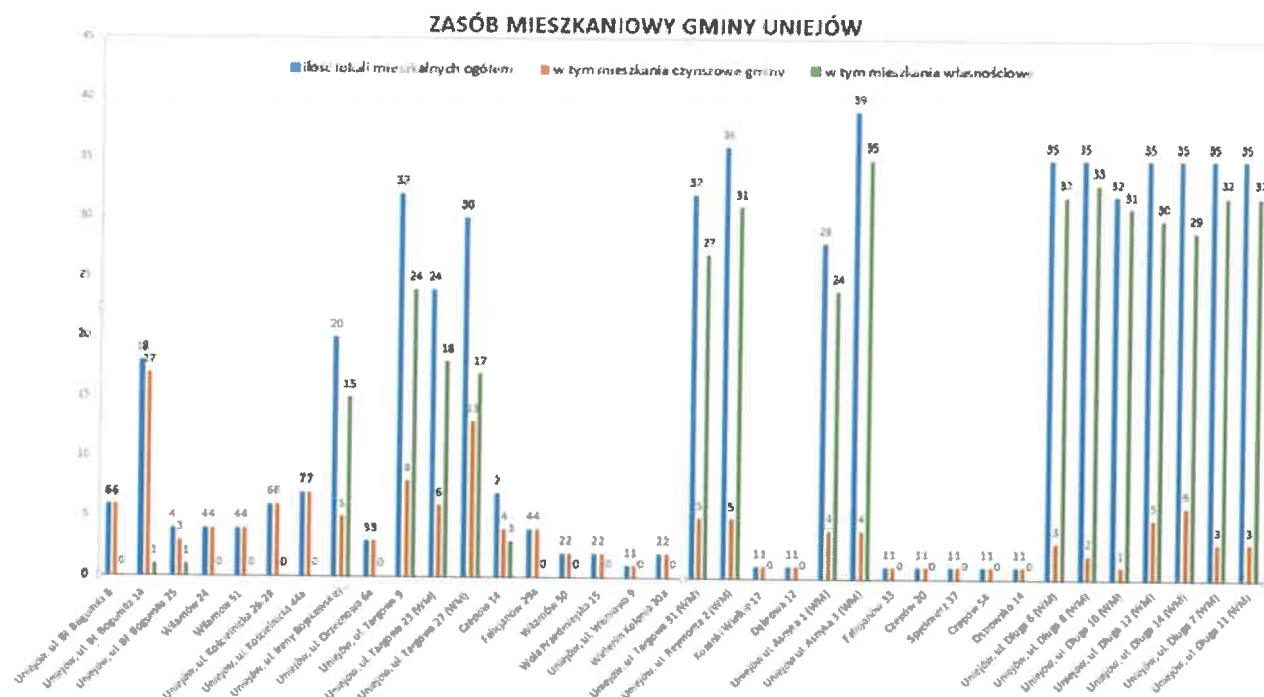
co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

- 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, ustalane 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) 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;
- 13) 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 товариств будownицтва społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 14) gminie - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Uniejów;
- 15) radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Uniejowie;
- 16) burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Uniejowa;
- 17) 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 2025-2029

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Uniejów wg stanu na dzień 01.01.2025 r. przedstawia się na następująco:



W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi 141 lokali zlokalizowanych w 36 budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Uniejów .

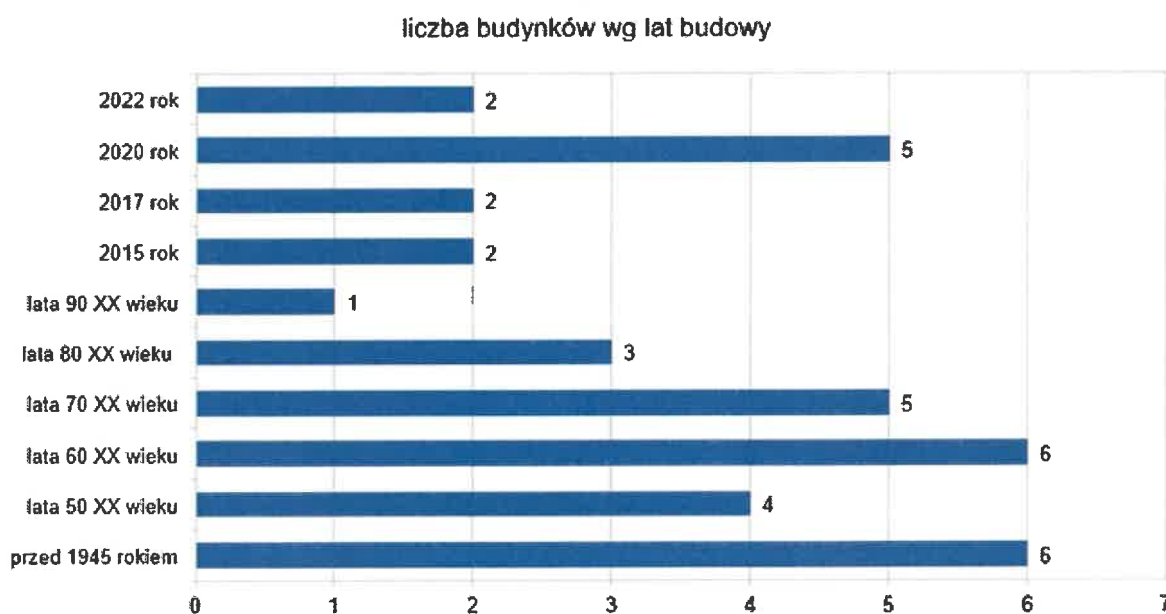
Zasób mieszkaniowy Gminy Uniejów na dzień 01.01.2025 r. przedstawia się następująco:

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 14	18	17	1
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	4	3	1
4.	Wilamów 24	4	4	-
5.	Wilamów 51	4	4	-
6.	Uniejów, ul. Kościelnicza 26-28	6	6	-
7.	Uniejów, ul. Kościelnicza 44a	7	7	-
8.	Uniejów, ul. Ireny Bojarkowskiej 2 (WM)	20	5	15
9.	Uniejów, ul. Orzechowa 6a	3	3	-
10.	Uniejów, ul. Targowa 9	32	8	24
11.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	24	6	18
12.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	30	13	17
13.	Czepów 14	7	4	3
14.	Felicjanów 29a	4	4	-
15.	Wilamów 50	2	2	-
16.	Wola Przedmiejska 15	2	2	-
17.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	1	1	-
18.	Wielenin Kolonia 30a	2	2	-
19.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	32	5	27
20.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	36	5	31
21.	Kozanki Wielkie 17	1	1	-
22.	Dąbrowa 12	1	1	-
23.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	28	4	24
24.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	39	4	35
25.	Felicjanów 33	1	1	-

26.	Czepów 20	1	1	-
27.	Spycimierz 37	1	1	-
28.	Czepów 54	1	1	-
29.	Ostrowsko 14	1	1	-
30.	Uniejów, ul. Długa 6 (WM)	35	3	32
31.	Uniejów, ul. Długa 8 (WM)	35	2	33
32.	Uniejów, ul. Długa 10 (WM)	32	1	31
33.	Uniejów, ul. Długa 12 (WM)	35	5	30
34.	Uniejów, ul. Długa 14 (WM)	35	6	29
35.	Uniejów, ul. Długa 7 (WM)	35	3	32
36.	Uniejów, ul. Długa 11 (WM)	35	3	32
	Razem	560	145	415

2. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w sposób następujący:

- 1) 6 budynków wybudowanych przed 1945 r.;
- 2) 4 budynki wybudowane w latach 50 – tych XX wieku;
- 3) 6 budynków wybudowanych 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;
- 9) 5 budynków wybudowanych w roku 2020;
- 10) 2 budynki wybudowane w roku 2022.



3. Wyposażenie budynków w urządzenia techniczne jest następujące:

- 1) 12 budynków posiada przyłącze c.o. c.w., wodociągowe i kanalizacyjne;
- 2) 10 budynków posiada przyłącze c.o., wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) 13 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 11 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 29;
- 5) WM ul. Targowa 31;
- 6) WM ul. Reymonta 2;
- 7) WM ul. Asnyka 1;
- 8) WM ul. Asnyka 3;
- 9) WM ul. Targowa 9;
- 10) WM ul. Długa 6, 8, 10, 12, 14;
- 11) WM ul. Długa 7, 9, 11.

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	20	66
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Uniejów jest współwłaścicielem	10	73
Razem	30	139

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

	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	141	136	131	126	121

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				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający	niezadowalający
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
4.	Wilamów 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Wilamów 51	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

6.	Uniejów, ul. Kościelnicza 26-28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Uniejów, ul. Kościelnicza 44a	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8.	Uniejów, ul. Ireny Bojakowskiej 2 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Uniejów, ul. Orzechowa 6a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Uniejów, ul. Targowa 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Czepów 14	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
14.	Felicjanów 29A	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
15.	Wilamów 50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Wola Przedmiejska 15	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
18.	Wielenin Kolonia 30a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Kozanki Wielkie 17	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
22.	Dąbrowa 12	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
23.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
24.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
25.	Uniejów ul. Długa 6 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
26.	Uniejów ul. Długa 8 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
27.	Uniejów ul. Długa 10 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
28.	Uniejów ul. Długa 12 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
29.	Uniejów ul. Długa 14 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
30.	Uniejów ul. Długa 7 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
31.	Uniejów ul. Długa 11 (WM)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
32.	Felicjanów 33	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający	niezadowolający
33.	Czepów 20	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
34.	Spycimierz 37	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
35.	Czepów 54	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
36.	Ostrowsko 14	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Objaśnienie do tabeli:

Stan bardzo dobry i 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 2025-2029 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. Niezamieszkane są obecnie budynki przy ul. Bł. Bogumiła 6.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W latach 2025-2029 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 2025 – 3 lokale;
- 2) w roku 2026 – 4 lokal;
- 3) w roku 2027 – 5 lokali;
- 4) w roku 2028 – 5 lokali;
- 5) w roku 2029 – 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 modernizacje 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%,
- winda + 5%,

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 w ramach najmu socjalnego 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 niezadowolający – 5%,

Czynniki podwyższające:

- dobry stan techniczny budynku + 5%,
- bardzo dobry stan techniczny budynku + 10%.

6. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego 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 niepogorszonym, ubezpieczaniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

4. Zarządzanie 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. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Uniejów wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem eksploatacyjnym i technicznym zasobu mieszkaniowego zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Uniejów jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Uniejów, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego, pobieranych przez zarządcę zasobu,
- środków z budżetu Gminy Uniejów.

3. Gmina Uniejów, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

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 w ramach najmu socjalnego zakupionymi przez Gminę (dot. to obecnie bloków przy ul. Targowa 31, ul. Reymonta 2, ul. Asnyka 1 i ul. Asnyka 3, ul. Długiej 6,8,10,12,14 i ul. Długiej 7, 9, 11), a wysokością czynszu regulowanego jaki obowiązani są pokrywać najemcy lokali w ramach najmu socjalnego w gminnym zasobie mieszkaniowym, różnice w wysokości stawek pokrywać będzie Gmina.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela

Źródła finansowania	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	153	154	155	156	157

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

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2025	2026	2027	2028	2029
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Koszty bieżącej eksploatacji	27.373 zł	25.542 zł	27.479 zł	28.403 zł	29.373 zł
Koszty inwestycyjne	88.043 zł	85.000 zł	86.000 zł	88.100 zł	89.043 zł
Koszty modernizacji i remontów lokali i budynków	37.584 zł	43.458 zł	41.521 zł	39.497 zł	38.584 zł
Razem	153.000 zł	154.000 zł	155.000 zł	156.000 zł	157.000 zł

Rozdział 9.
Wydatki inwestycyjne

§ 9. 1. W latach 2025-2029 planowana jest realizacja następujących zadań modernizacyjnych i remontowych:

Lp.	adres budynku	Plan remontów i modernizacji w latach 2025 – 2029				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 6	-	-	-	-	-
2.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 14	-	-	-	-	-
3.	Uniejów, ul. Bł. Bogumiła 25	-	Remont dachu	-	-	-
4.	Wilamów 24	-	-	-	modernizacja układu grzewczego	-
5.	Wilamów 51	-	-	-	modernizacja układu grzewczego	-
6.	Uniejów, ul. Kościelnicka 26-28	termomodernizacja budynku	-	-	-	-
7.	Uniejów, ul. Kościelnicka 44a	-	-	-	-	-
8.	Uniejów, ul. Ireny Bożakowskiej 2 (WM)	-	-	remont instalacji elektrycznej	-	-
9.	Uniejów, ul. Orzechowa 6A	-	-	-	termomodernizacja budynku	-
10.	Uniejów, ul. Targowa 9	-	-	-	-	-
11.	Uniejów, ul. Targowa 23 (WM)	-	-	-	-	-
12.	Uniejów, ul. Targowa 27 (WM)	-	-	-	-	-
13.	Czepów 14	-	-	Remont dachu i elewacji	-	modernizacja układu grzewczego
14.	Felicianów 29a	-	-	-	-	-
15.	Wilamów 50	-	-	-	modernizacja układu grzewczego	-
16.	Wola Przedmiejska 15	-	-	termomodernizacja budynku	-	modernizacja układu grzewczego
17.	Uniejów, ul. Wiśniowa 9	-	-	-	-	-
18.	Wielenin Kolonia 30a	-	-	-	-	-
19.	Uniejów, ul. Targowa 31 (WM)	-	-	-	-	-
20.	Uniejów, ul. Reymonta 2 (WM)	-	-	-	-	-
21.	Kozanki Wielkie 17	-	-	-	-	-
22.	Dąbrowa 12	-	-	-	-	-
23.	Uniejów ul. Asnyka 1 (WM)	-	-	-	-	-

24.	Uniejów ul. Asnyka 3 (WM)	-	-	-	-	-
25.	Felicjanów 33	-	-	-	-	-
26.	Czepów 20	-	-	wymiana stolarki okiennej	-	-
27.	Spycimierz 37	-	-	-	-	-
28.	Czepów 54	-	wymiana drzwi wejściowych	-	-	-
29.	Ostrowsko 14	-	-	-	-	-
30.	Uniejów ul. Długa 6 (WM)	-	-	-	-	-
31.	Uniejów ul. Długa 8 (WM)	-	-	-	-	-
32.	Uniejów ul. Długa 10 (WM)	-	-	-	-	-
33.	Uniejów ul. Długa 12 (WM)	-	-	-	-	-
34.	Uniejów ul. Długa 14 (WM)	-	-	-	-	-
35.	Uniejów ul. Długa 7 (WM)	-	-	-	-	-
36.	Uniejów ul. Długa 11 (WM)	-	-	-	-	-

Ponadto Gmina Uniejów planuje:

- zakupić nieruchomości zabudowane/(siedliska) celem pozyskania nowych mieszkań komunalnych;
- wykonać dokumentację dotyczącą stanu technicznego budynków w celu pozyskania środków finansowych na rewitalizację zasobów mieszkaniowych (lata 2026 – 2029).

2. Poza wymienionymi zadaniami prowadzone będą remonty zachowawcze dachów oraz pojedyncze zależnie 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 Zarządę 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.

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) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) 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, które 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 na okres 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 (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.).

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 (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.) 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

Tomasz Wójcik