

## Projekt

### **UCHWAŁA NR ...../...../2024 RADY GMINY MNISZKÓW z dnia ..... sierpnia 2024 r.**

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2024-2029”**

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. 2024 r. poz. 609, poz. 721) 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. 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Mniszków uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków na lata 2024-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXXVII/192/05 Rady Gminy Mniszków z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2005 r. Nr 369 poz. 3639).

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

Załącznik do uchwały Nr  
.../.../24  
Rady Gminy Mniszków  
z dnia ..... 2024 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MNISZKÓW NA LATA 2024-2029

### §1. Wprowadzenie

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Gminy Mniszków.
2. 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. 2023 r. poz. 725).

### §2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mniszków obejmuje lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy. Aktualnie gmina dysponuje 19 lokalami, o łącznej powierzchni 955,79 m<sup>2</sup>. Znajdują się one w pięciu 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 dworcu szlacheckim w miejscowości Mniszków, cztery w budynku Ośrodka Zdrowia w miejscowości Mniszków oraz jeden lokal w budynku w miejscowości Marianka.

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 1A	zbiorowy	posiada	posiada
5	70,00	1	Marianka 11	brak	brak	brak

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 1A	wielorodzinny	1	87,18	mieszkalny	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
19	Budynek mieszkalny	Marianka 11	Jednorodzinny	-	70,00	mieszkalny socjalny	70,00

2. Lokale mieszkalne usytuowane w budynku Ośrodka Zdrowia w Mniszkowie są mieszkaniami służącymi w pierwszej kolejności zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników służby zdrowia, związanych z pracą w niniejszym ośrodku. W przypadku braku takiego zainteresowania o najem mogą ubiegać się osoby posiadające problemy mieszkaniowe, których miejscem stałego pobytu jest Gmina Mniszków.

### §3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. W latach 2024-2029 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego.
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków jest zróżnicowany. Określa się go na podstawie oględzin wizualnego stanu technicznego lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenia, tj. centralne ogrzewanie z kotła grzewczego lub ogrzewanie indywidualne (kominek, koza, itp.), woda bieżąca z sieci, kanalizacja, łazienka, itd. Pozostałymi kryteriami jest wiek budynków oraz stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.
3. 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. Budynek jednorodzinny w miejscowości Marianka został przejęty przez Gminę Mniszków i w chwili obecnej nie nadaje się do zamieszkania.

4. Działania Gminy Mniszków będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym, realizując bieżące naprawy oraz usuwanie awarii.
5. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mniszków może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego naprawę, tj. na konserwację budynków, remonty budynków i lokali mieszkalnej.
6. W latach 2024-2029 Gmina Mniszków prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

#### **§4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Gmina Mniszków będzie sukcesywnie przeprowadzać wszelkie naprawy lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie odpowiednim na jaki będą pozwalały środki finansowe na te cele w budżecie gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.
2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne i środków budżetowych gminy.
3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wskazuje na duże potrzeby remontowe i modernizacyjne wymagające bardzo wysokich nakładów finansowych, których zrealizowanie nie jest możliwe bez pozyskania przez Gminę znacznych środków zewnętrznych na ten cel. Termomodernizacji oraz wymianie na bardziej ekologiczne źródło ciepła wymaga budynek ośrodka w Mniszkowie. Termomodernizacji wymaga również budynek po Gromadzkiej Radzie Narodowej w Bukowcu nad Pilicą. Budynek w miejscowości Marianka także wymaga gruntownego remontu oraz wymianie pokrycia dachowego, aby nadawał się do zamieszkania. Największy problem stanowi budynek po dawnym dworku szlacheckim w Mniszkowie, gdyż teren na którym się znajduje jest objęty ochroną konserwatorską. Ponadto modernizacja tego budynku mogłaby wiązać się z docelową zmianą charakteru użytkowania tego budynku.
5. Po dokonaniu analizy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewiduje się następujący plan remontów w latach 2024-2029, który przedstawia poniższa tabela.

Tab. 3

<b>Rok</b>	<b>Zakres prac</b>
2024	Czyszczenie i naprawa rynien poziomych i spustowych budynku w Bukowcu nad Pilicą 37 (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 2)
2025	Remont schodów wejściowych od strony południowej w budynku ośrodka zdrowia w Mniszkowie ul. Powstańców Wielkopolskich 1A (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 4)

2026	Malowanie pomieszczeń klatki schodowej w budynku w Bukowcu nad Pilicą 37 (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 2)
2027	Malowanie pomieszczeń klatki schodowej w budynku w Mniszkowie ul. Piotrkowska 68 (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 3)
2028	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1 w budynku ośrodka zdrowia w Mniszkowie ul. Powstańców Wielkopolskich 1A (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 4)
2029	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu nr 2 w budynku ośrodka zdrowia w Mniszkowie ul. Powstańców Wielkopolskich 1A (o którym mowa w §2 ust. 1 Tab. 1 wiersz 4)

#### **§5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

1. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Mniszków.

#### **§6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawkę bazową czynszu z 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Wójt Gminy Mniszków.
2. Ustalając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Wójt Gminy Mniszków uwzględnia czynniki obniżające lub podwyższające czynsz.
3. Wysokość miesięcznego czynszu z tytułu najmu, termin zapłaty oraz termin najmu jest określony w umowie najmu.
4. Na wartość użytkową ww. lokali wpływają czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu. Do czynników obniżających wysokość czynszu należą:
  - 1) brak WC lub łazienki (WC poza budynkiem) – 10%,
  - 2) lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%,
  - 3) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 15%,
  - 4) lokal w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – 10%,
  - 5) lokal położony na poddaszu (mieszkanie usytuowane w konstrukcji więźby dachowej i ze skosami) – 10%,
  - 6) z uwagi na położenie budynku poza miejscowością Mniszków – 5%,
  - 7) z uwagi na ogólny stan techniczny – budynek nadaje się do remontu – 5%.
5. Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:
  - 1) centralne ogrzewanie w lokalu + 10%,
  - 2) instalacja wodociągowa w lokalu + 5%,
  - 3) lokal wyposażony w łazienkę wraz z WC +5%,
  - 4) lokal położony w budynku o bardzo dobrym stanie technicznym + 10%,
  - 5) lokal położony w budynku jedno i dwurodzinnym + 10%,
  - 6) Z uwagi na położenie budynku w miejscowości Mniszków +5%,
  - 7) Z uwagi na ogólny dobry stan techniczny budynku +5%.
6. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu zasadne będzie w przypadkach, gdy:
  - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,

- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
7. Podstawą do dokonania zmian w wysokości czynszu będzie protokół potwierdzający zaistnienie ww. okoliczności. Nadmieniam 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 z odpowiednim uzasadnieniem.

**§7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029**

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Mniszków, w tym w szczególności:
  - 1) gospodaruje mieszkaniowym zasobem gminy, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów oraz zapewnia realizację napraw, remontów lokali i budynków,
  - 2) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Mniszków zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W latach 2024-2029 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mniszków.

**§8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Mniszków w latach 2024-2029 będą:
  - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
  - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
  - 3) środki budżetowe.

**§9. Wysokość kosztów w latach 2024-2029 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**

1. Poniższa tabela przedstawia prognozowane kwoty wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów w latach 2024-2029.

Tab. 4

Rok	Rodzaje kosztów			Razem (zł)
	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty bieżących remontów i modernizacji (w zł)	Koszty inwestycyjne (zł)	
2024	6 500,00	1 500,00	0,00	8 000,00
2025	6 500,00	3 500,00	0,00	10 000,00
2026	6 500,00	4 000,00	0,00	10 500,00
2027	6 500,00	4 000,00	0,00	10 500,00
2028	6 500,00	4 500,00	0,00	11 000,00
2029	6 500,00	4 500,00	0,00	11 000,00

2. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:
  - 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
  - 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu),
  - 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych),
  - 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy),
  - 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).
3. Ponadto ponoszone są:
  - 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków,
  - 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych,
  - 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne, koszty sądowe, regresy, kary i inne).
4. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2024-2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

#### **§10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W latach 2024-2029 nie planuje się prac remontowo-modernizacyjnych, które wymagałyby zamiany lokali mieszkalnych na ten okres.
2. W latach 2024-2029 działania Gminy Mniszków będą skoncentrowane na utrzymaniu składników gminnego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków na wykonywanie remontów bieżących.