



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 20 grudnia 2019 r.

Poz. 7242

### UCHWAŁA NR XXI/126/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZYCY

z dnia 21 listopada 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska w Łęczycy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy na lata 2019-2023, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęczycy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Domagała

Załącznik do uchwały Nr XXI/126/2019  
Rady Miejskiej w Łęczycy  
z dnia 21 listopada 2019 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ŁĘCZYCA NA LATA 2019-2023**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Łęczycy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz.1182 ze zm.).

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy na lata 2019-2023 jest ogólną koncepcją działania, której celem jest efektywne wypełnianie zadań własnych przez gminę w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

### **Rozdział 2**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Miasta Łęczycy obejmuje lokale stanowiące własność gminy, a także lokale pozostające w jej posiadaniu na podstawie innych tytułów prawnych, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Komunalny zasób mieszkaniowy tworzy 801 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 30022 m<sup>2</sup>, z których wyodrębniono 94 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2303 m<sup>2</sup>.

3. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycy według stanu na dzień 31.12.2018 r. oraz stan techniczny i wyposażenie przedstawiają tabele nr 1 i 2:

Tabela nr 1

Kryteria podziału lokali	Ilość lokali	% udział	Stan techniczny			Wyposażenie techniczne										
			Dobry	Dost.	Zły	w+k+l+wc+c o+cw+t	w+k+l+ wc+co+t	w+k+ wc+t+co	w+k+ co+t	w+k+wc	w+k	w+k poza lokałem + co+t				
Wybudowane po 1973 r.	33	4,12	33			13	20									
Wybudowane w latach 1945- 1973	318	39,70	286	32			298	8	12							
Wybudowane przed 1945r.	429	53,56	175	221	33		219	65	90	25	20	10				
Lokale w posiadaniu Gminy, wybudowane przed 1945r.	21	2,62		20	1					15	6					
<b>Razem</b>	<b>801</b>	<b>100,00</b>	<b>494</b>	<b>273</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>537</b>	<b>73</b>	<b>102</b>	<b>15</b>	<b>26</b>	<b>10</b>				
			61,68%	34,08%	4,24%											

Tabela nr 2

Lata	Lokale ogółem		Wyposażenie techniczne													
			w+k+l+wc+co+cw+t		w+k+l+wc+co+t		w+k+wc+co+t		w+k+wc		w+k+co+t		w+k		w+k poza lokalem +co+t	
	ilość	pow. użyt.	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%	pow. użyt.	%
31.12.2018	801	30022														
w tym:																
l. mieszk.	686	26913	549	2,04	17397	64,64	6282	23,34	4,25		1209	4,49	536	536	270	1
l. socjalne	94	2303			269		1304	41,25			730					
adm. Zlec.	21	806							583	72,33			223	27,67		

Legenda:

w – instalacja wodociągowa

k – instalacja kanalizacyjna

ł – łazienka

wc – ubikacja

co – centralne ogrzew.

cw – ciepła woda

t – lokale w budynkach po termomodernizacji.

§ 4. 1. W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Miasta Łęczycy podejmowane są działania w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych. Dotychczasowe działania polegają na pozyskiwaniu lokali o obniżonym standardzie z tzw. naturalnego ruchu ludności, wykonywanie niezbędnych remontów i przekwalifikowywanie na lokale socjalne.

2. W 2014-2018 r. czyli w okresie objętym dotychczasowym programem zrealizowano planowaną budowę dwóch segmentów składających się łącznie z 9 lokali socjalnych położonych w Łęczycy, przy ul. Wrzosowej. Dodatkowo zaplanowana jest budowa około 12 mieszkań socjalnych: jedno i dwuizbowych, które również położone będą przy ul. Wrzosowej. Lokale te mają być wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną z ciepłą i zimną wodą, centralne ogrzewanie, elektryczną, gazową, teletechniczną i telewizyjną, natomiast łazienka w kabinę prysznicową oraz miskę sedesową.

3. Na przestrzeni 2019-2023 r. prognozuje się również zmniejszenie zasobu mieszkaniowego poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz innych komunalnych znajdujących się w zasobach Miasta Łęczycy.

### Rozdział 3

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

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycy wyznacza potrzeby remontowe oraz modernizacyjne w budynkach będących wyłączną własnością Miasta oraz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, energię elektryczną i ciepłą.

3. Plan remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych określony jest w analizach sporządzonych przez zarządców poszczególnych wspólnot.

4. Projekt planu remontów w rozbiciu na poszczególne lata objęte programem przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Projekt planu remontów

Lp.	Wyszczególnienie robót remontowych i modernizacyjnych	Liczba budynków (lokali)
<b>Rok 2019</b>		
1	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich rynien i rur spustowych	3 budynki
2	Przebudowa kominów	2 budynki
3	Częściowa wymiana stolarki okiennej	5 szt.
4	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
5	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	1 budynek
6	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	5 lokali
7	Przestawienie lub postawienie piecy kaflowych	2 szt.
8	Wymiana podłóg	10 szt.
9	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
<b>Rok 2020</b>		
1	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbkę blacharskich rynien i rur spustowych	1 budynek
2	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
3	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	2 budynki
4	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	5 lokali
5	Malowanie klatek schodowych	2 budynki
6	Przestawienie lub postawienie piecy kaflowych	1 szt.

7	Wymiana podłóg	10 szt.
8	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
<b>Rok 2021</b>		
1	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	2 budynki
2	Przebudowa kominów	2 budynki
3	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	5 szt.
4	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	1 budynek
5	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	5 lokali
6	Malowanie klatek schodowych	2 budynki
7	Przestawienie lub postawienie piecy kaflowych	1 szt.
8	Wymiana podłóg	10 szt.
9	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
<b>Rok 2022</b>		
1	Wymiana i naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	1 budynek
2	Przebudowa kominów	2 budynki
3	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	10 szt.
4	Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej + WLZ	2 budynki
5	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	10 lokali
6	Malowanie klatek schodowych	2 budynki
7	Przestawienie lub postawienie piecy kaflowych	2 szt.
8	Wymiana podłóg	10 szt.
9	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot
<b>Rok 2023</b>		
1	Naprawa pokryć dachowych wraz z robotami towarzyszącymi	2 budynki
2	Wymiana pokryć dachowych, obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	2 budynki
3	Przebudowa kominów	2 budynki
5	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	10 szt.
7	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	5 lokali
8	Malowanie klatek schodowych	3 budynki
9	Przestawienie lub postawienie piecy kaflowych	2 szt.
10	Wymiana podłóg	5 szt.
11	Udział w funduszu remontowym Wspólnot mieszkaniowych	90 wspólnot

5. Wielkość wydatków na remonty, modernizacje budynków pokrywanych z budżetu miasta w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

#### **Rozdział 4**

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

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Mieście Łęczycza realizowana jest w oparciu o warunki określone w uchwale nr IV/17/14 Rady Miejskiej w Łęczycy z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielolokalowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Miasto Łęczycza wraz ze sprzedażą gruntu lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. W latach 2019-2023 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych ich dotychczasowym najemcom, natomiast sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Przewiduje się sprzedaż lokali na poziomie średnio 10 lokali rocznie.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Polityka czynszowa realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 poz. 1182 ze zm.).

2. Czynsz najmu ustalany jest według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu:

1) Czynniki podwyższające:

- a) 15% - ciepła woda,
- b) 15% - instalacja c.o.,
- c) 5% - instalacja c.o. wykonana ze środków najemcy,
- d) 30% - położenie w budynku po termomodernizacji z instalacją c.o.,
- e) 20% - położenie w budynku po termomodernizacji z instalacją c.o. wykonaną we własnym zakresie;

2) Czynniki obniżające:

- a) 5% - parter, III piętro w budynkach 4 kondygnacyjnych, IV piętro w budynkach do 5 kondygnacji,
- b) 10% - poddasze, strych, suterena,
- c) 5% - brak łazienki w lokalu,
- d) 15% - brak wc w lokalu /nie odlicza się za wc wspólne położone na tej samej kondygnacji co lokal/,
- e) 8% - brak urządzeń kanalizacyjnych,
- f) 8% - brak urządzeń wodociągowych,
- g) 3% - położenie w budynku wybudowanym przed 1945 r.

**§ 8.** Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 9. 1.** Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łęczycza, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, istnieje możliwość obniżki stawki czynszu w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy niskich dochodów, tj. nieprzekraczających wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz.180 ze zm.).

2. Czynsz może zostać obniżony:

1) najemcom posiadającym tytuł prawny do lokalu;

2) najemcom zajmującym lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż:

- a) 35 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 1 – osobowego,
- b) 40 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 2 – osobowego,
- c) 45 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 3 – osobowego,
- d) 55 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 4 – osobowego,
- e) 65 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 5 – osobowego,
- f) 70 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa 6 – osobowego, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się podaną wyżej powierzchnię użytkową o 5 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku gospodarstwa 1- osobowego:

- a) 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% kwoty ustalonej w ustawie,
- b) 20% przy średnim dochodzie od 51% - 60% kwoty ustalonej w ustawie,
- c) 10% przy średnim dochodzie od 61% - 70% kwoty ustalonej w ustawie;

4) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% kwoty ustalonej w ustawie,

- b) 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego od 31% - 40% kwoty ustalonej w ustawie,
- c) 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego od 41% - 50% kwoty ustalonej w ustawie.

### **Rozdział 6**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

**§ 10.** 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Sp. z o. o. zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Łęczycy Nr XXXV/238/2013 z dnia 26 listopada 2013 roku.

2. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łęczycy jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, w tym również Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Sp. z o. o.

### **Rozdział 7**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 11.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta, m.in. ze sprzedaży mienia komunalnego, wpływy z tytułu podatku od nieruchomości.

**§ 12.** Prognozę wpływów w latach 2019-2023 przedstawia tabela n 4:



Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2019		2020		2021		2021		2023	
	Przychód	Wzrost	Przychód	Wzrost	Przychód	Wzrost	Przychód	Wzrost	Przychód	
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	
Czynsz z lokali mieszkalnych	801 000	10,00	881 100	10,00	969 210	10,00	1 066 131	10,00	1 172 744	
media -l. mieszk.	1 670 000	3,00	1 720 100	3,00	1 771 703	3,00	1 824 854	3,00	1 879 600	
Czynsz z lokali użytkowych	650 750	5	683 288	5	717 452	5	753 324	5	790 991	
media - l. użyt.	141 500	3	145 745	3	150 117	3	154 621	3	159 259	
<b>Przychody ogółem</b>	<b>3 263 250,00</b>		<b>3 430 232,50</b>		<b>3 608 482,23</b>		<b>3 798 930,43</b>		<b>4 002 594,00</b>	

## Rozdział 8

**Wysokość wydatków 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 13. Prognozę wydatków w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2019	wzrost	2020	wzrost	2021	wzrost	2022	wzrost	2023
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł
<b>Wydatki</b>									
Koszt bieżącej eksploatacji	468 000	5	491 400	5	515 970	5	541 769	5	568 857
Media	644 650	3	663 990	3	683 909	3	704 426	3	725 559
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy	180 000	5	200 000	5	210 000	5	220 500	5	231 525

Koszty zarządu nieruchomością wspólną	405 000	5	425 250	5	446 513	5	468 838	5	492 280
Fundusz remontowy	434 000	5	455 700	5	478 485	5	502 409	5	527 530
Media we wspólnotach	1 229 500	3	1 266 385	3	1 304 377	3	1 343 508	3	1 383 813
Rezerwy na nieściągalne należności czynszowe	400 000		430 000		450 000		470 000		490 000
<b>Razem:</b>	<b>3 761 150</b>		<b>3 932 725</b>		<b>4 089 253</b>		<b>4 251 450</b>		<b>4 419 564</b>

§ 14. Wzrost zaplanowanych wydatków w kolejnych latach określono na podstawie średniego wzrostu tych wydatków w latach 2014-2018.

§ 15. Wydatki na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Miasto Łęczyca zobowiązane będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

### **Rozdział 9**

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

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta należy dążyć do:

- 1) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 2) sprzedaży wszystkich lokali w budynkach wielolokalowych w celu tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta Łęczyca;
- 3) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 4) popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w tym społecznego realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego;
- 5) skutecznego egzekwowania należności czynszowych poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 6) udzielania dłużnikom ulg w spłacie wierzytelności względem Miasta Łęczyca;
- 7) wspierania dobrowolnych zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- 8) skutecznego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania lub nieruchomości oraz osób nie zamieszkujących trwale w lokalu.