

**UCHWAŁA NR XXVII/188/12  
RADY GMINY SŁAWNO**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno  
na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz.1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz.1342) Rada Gminy w Sławnie uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletnia program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

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



Przewodniczący Rady Gminy  
Sławno

Arkadiusz Knap

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SŁAWNO W LATACH 2013 – 2017

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2013-2017 tworzy podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno opracowany jest na pięć lat i obejmuje następujące elementy:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne 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 w kolejnych latach.

7. 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sławno tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi:

- a) czterdzieści pięć lokali mieszkalnych usytuowanych w trzech budynkach wielorodzinnych po 15-cie lokali w każdym bloku w miejscowości Grudzeń Las.
- b) dwa lokale znajdujące się w części mieszkalnej budynku Urzędu Gminy w Sławnie
- c) dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Zachorzowie.
- d) dwa lokale mieszkalne w budynku wolnostojącym przy Publicznej Szkole Podstawowej w Celestynowie
- e) lokal mieszkalny w budynku wolnostojącym przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Wandy i Henryka Ossowskich w Kunicach.

§ 4. Zasób mieszkaniowy obecnie stanowią 52 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 2.519,80 m<sup>2</sup>

§ 5. Aktualnie Gmina nie posiada lokali socjalnych i nie planuje ich budowy w latach 2013-2017

§ 6. Nie przewiduje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 7. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1

L.p.	Lokalizacja budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użyt. w m <sup>2</sup>	Wyposażenie
1.	Blok mieszkalny w miejscowości Grudzeń Las	Blok nr 1 Lokale mieszkalne od Nr 1 do Nr 15	702 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o.
2.	Blok mieszkalny w miejscowości Grudzeń Las	Blok Nr 2 Lokale mieszkalne od Nr 1 do Nr 15	702 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o.
3.	Blok mieszkalny w miejscowości Grudzeń Las	Blok Nr 3 Lokale mieszkalne od Nr 1 do Nr 15	702 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o.
4.	Budynek Urzędu Gminy w Sławnie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31	Lokal mieszkalny Nr 31 m 3 Lokal mieszkalny Nr 31 m 4	57,40 m <sup>2</sup> 59,40 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o. gaz przewodowy
5.	Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Zachorzowie	Lokal mieszkalny Nr 62 m 1 Lokal mieszkalny Nr 62 m 2	61 m <sup>2</sup> 61 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o. gaz przewodowy
6.	Budynek wolnostojący przy Publicznej Szkole Podstawowej w Celestynowie	Lokal mieszkalny Nr 24A m 1 Lokal mieszkalny Nr 24 A m 2	62,50 m <sup>2</sup> 34,50 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. ogrzewanie piecove na węgiel
7.	Budynek wolnostojący przy Publicznej Szkole Podstawowej w Kunicach	Lokal mieszkalny Nr 62	78 m <sup>2</sup>	instalacja wod.- kan. c.o.
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>52 lokale mieszkalne</b>	<b>2.519,80</b>	

§ 8. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany z uwagi na ich wartość użytkową. W najlepszym stanie technicznym są dwa lokale znajdujące się w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Zachorzowie oraz dwa lokale usytuowane w budynku Urzędu Gminy. Posiadają najwyższą wartość użytkową z uwagi na wyposażenie w instalację gazu przewodowego. Znacznej poprawy istniejącego stanu technicznego obiektów wymagają bloki mieszkalne w Grudzeniu Lesie.

§ 9. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Tabela Nr 2

Lp	Lokalizacja budynku	Rok budowy	% udział do ogólnej pow. użytkowej

1.	Blok mieszkalny Nr 1 w Grudzeniu Lesie	1978	27,86
2.	Blok mieszkalny Nr 2 w Grudzeniu Lesie	1978	27,86
3.	Blok mieszkalny Nr 3 w Grudzeniu Lesie	1978	27,86
4.	Budynek Urzędu Gminy w Sławnie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31	1982	4,64
5.	Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej w Zachorzowie Nr 62	1978 - 1982	4,84
6.	Budynek wolnostojący przy Publicznej Szkole Podstawowej w Celestynowie Nr 24A	1966	3,86
7.	Budynek wolnostojący przy Publicznej Szkole Podstawowej w Kunicach Nr 62	1950	3,08

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata.

§ 10. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku.
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń, oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiającym zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych, oraz ochronę przeciwpożarową.
- d) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 11. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno.

§ 12. W szczególności budynki wielorodzinne w Grudzeniu Lesie należące do mieszkaniowego zasobu gminy wymagają przeprowadzenia szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, wymiany linii kablowej nn, wymiany instalacji wewnętrznej linii zasilającej poszczególne lokale.

§ 13. Realizacja bieżących remontów oraz planowana modernizacja uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 14. Zakres planowanych prac w latach 2013 - 2017 określa tabela Nr 1

*Tabela Nr 1*

L.p.	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w złotych	Realizacja w latach				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Wykonanie linii kablowej nn do zasilania bloków	20.000	20.000				
2.	Projekt instalacji wewnętrznej linii zasilającej do lokali, oraz oświetlenia osiedlowego	13.000	13.000				
3.	Wymiana instalacji elektrycznej do lokali	90.000		30.000	30.000	30.000	
4.	Wykonanie audytu energetycznego dla bloków	5.000	5.000				
5.	Termomodernizacja ścian bloku Nr 3	60.000					60.000
6.	Wymiana stolarki okiennej	22.000	7.000	4.000	4.000	4.000	3.000

	i balkonowej w lokalach						
7.	Wymiana okien na klatkach schodowych bloków	12.000	_____	4.000	4.000	4.000	_____
8.	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	15.000	_____	5.000	5.000	5.000	_____
9.	Wymiana grzejników c.o w lokalach wg ich zużycia	16.000	2.000	4.000	4.000	4.000	2.000
10.	Remonty bieżące - awarie	15.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	<b>Ogółem koszty :</b>	<b>268.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>68.000</b>

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 15. W latach 2013 – 2017 Gmina Sławno nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej

§ 16. Wpływy czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinny być kształtowane na poziomie:

- zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym zgodnym z ich przeznaczeniem,
- umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami mieszkaniowymi,
- uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 17. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz opłatę za wywóz nieczystości stałych dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu ustala w drodze zarządzenia Wójta Gminy Sławno.

§ 18. 1. Wysokość stawki czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową :

- usytuowanie lokalu w budynku – parter, podwyżka – 5%,
- usytuowanie lokalu w budynku – I piętro, podwyżka - 10%.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- usytuowanie lokalu w budynku – poddasze , stropodach, obniżka – 10%,
- brak w lokalu instalacji gazu przewodowego – obniżka 10%,
- brak w lokalu c. o. – obniżka 10%.

§ 19. Najemca oprócz czynszu podstawowego naliczonego z powierzchni użytkowej lokalu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela w przypadku, gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

§ 20. Czynsz płatny jest w terminie określonym w umowie najmu.

§ 21. Struktura stawek czynszu i wielkość powierzchni użytkowej jaką obejmuje zasób mieszkaniowy Gminy Sławno przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1

Lp.	Ilość lokal i	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu	Kwota czynszu	Procentowy udział pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	19	958,80	3,50	3.355,8	38,02

				0	
2.	15	702	3,32	2.330,6 4	27,84
3.	1	62	3,15	195,30	2,46
4.	17	799	2,80	2.237,2 0	31,68
<b>Razem:</b>	<b>52</b>	<b>2.521,80</b>	<b>3,22</b>	<b>8.118,9 4</b>	<b>100</b>

#### Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Sławno, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

§ 23. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Sławno.

§ 24. W okresie objętym niniejszym programem utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### Rozdział 6.

##### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017

§ 25. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno są przede wszystkim dochody:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe tj. garaże,
- środki z budżetu gminy,
- dotacje i pożyczki gdzie Gmina podejmuje działania zmierzające pozyskanie tych środków.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

#### Rozdział 7.

##### 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.

§ 26. 1. I Przewidywana wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2013-2017 przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	34.000	34.000	35.000	35.000	35.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	48.000	50.000	50.000	50.000	68.000
	<b>Razem :</b>	<b>82.000</b>	<b>84.000</b>	<b>85.000</b>	<b>85.000</b>	<b>103.000</b>

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- a) koszty obsługi administracyjnej,
- b) koszty nadzoru nad gospodarką lokalową,
- c) koszty obowiązkowych przeglądów i ubezpieczenia budynków,
- d) koszty utrzymania czystości i bieżących awarii,
- e) opłaty sądowe i komornicze.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 27. 1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje za konieczne:

- a) podjęcie działań zmierzających do utworzenia lokali socjalnych,
- b) preferowanie zamian lokalu na mniejszy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora, zamiany lokalu na większy w przypadku rodzin wielodzietnych,
- c) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych będzie prowadzony poprzez windykację zaległych należności czynszowych.

§ 28. Prowadzenie przez Gminę działań w kierunku mającym na celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.