

**UCHWAŁA NR XLVIII/405/22  
RADY GMINY ANDRESPOL**

z dnia 24 stycznia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Andrespol na lata 2022-2026 oraz ustalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834.) oraz art. 4 i 21 ust 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611; z 2021 r. poz. 11, 1243) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrespol na lata 2021-2025, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ustala się Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

**§ 4.** Traci moc Uchwała Nr XXXIV/333/01 Rady Gminy Andrespol z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, ogłoszona w trybie obowiązującym dla prawa miejscowego.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrespol na lata 2022-2026**

### **Rozdział 1.**

#### **Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego Gminy Andrespol**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol wg stanu na dzień 1 grudnia 2020 r., stanowiło 319 lokali usytuowanych w 77 budynkach, z których 44 to budynki stanowiące własność Gminy Andrespol, 26 współwłasność a 7 znajduje się we władaniu Gminy Andrespol.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Andrespol wyodrębniono:

- 1) 1 lokal w najmie socjalnym na czas określony;
- 2) 318 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony.

§ 2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 11 522,41 m<sup>2</sup>.

Szczegółowe dane dotyczące zasobu mieszkaniowego z podziałem na sołectwa wg stanu na dzień 1 grudnia 2020 r. (tabela nr 1).

Tabela nr 1: Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Andrespol

Lp.	Miejscowość	ilość budynków	pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	ilość mieszkań
1	Sołectwo Andrespol	22 szt.	3 061,66	82
2	Sołectwo Justynów	13 szt.	1 655,88	55
3	Sołectwo Wiśniowa Góra	38 szt.	6 291,17	169
4	Sołectwo Stróża	3 szt.	435,91	11
5	Sołectwo Kraszew	1 szt.	77,79	2
	Razem	77	11 522,41	319

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol na lata 2022–2026**

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol nie będzie podlegał znaczącym zmianom w szczególności powiększeniu wskutek budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 4. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol możliwe jest wskutek:

- 1) zamiany lokali niemieszkalnych na mieszkalne;
- 2) zakupu lokali mieszkalnych, np. w ramach prawa pierwokupu;
- 3) nabycia wskutek postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku;
- 4) podziału lokali mieszkalnych;
- 5) wynajmu od innych podmiotów w celu dalszego podnajmowania.

§ 5. Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol może wynikać ze:

- 1) sprzedaży lokali na rzecz najemców;
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na niemieszkalne;
- 3) rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania lub kolidujących z inwestycjami Gminy Andrespol;
- 4) dokonania połączenia lokali przyległych;
- 5) zdarzeń losowych.

§ 6. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Prognozowana wielkość zasobu w poszczególnych latach

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba Lokali	319	313	313	313	313

### Rozdział 3.

#### Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol

§ 7. 1. Na obecny stan techniczny budynków składał się przez lata cały szereg przyczyn, a wśród nich między innymi zbyt niskie czynsze, uniemożliwiające przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków we właściwym zakresie.

2. Stan zużycia technicznego budynków określony został w oparciu o dokonywane okresowe kontrole sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku i jego otoczenia (co najmniej raz na 5 lat) oraz coroczne kontrole stanu sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych, a także posiadane ekspertyzy techniczne.

§ 8. Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol przedstawia się następująco:

- 1) 63 budynki o stopniu zużycia do 70%;
- 2) 2 budynki o stopniu zużycia do 50%;
- 3) 12 budynków o stopniu zużycia do 30%.

Z ogólnej liczby 77 budynków do sieci wodociągowej podłączonych jest 77 budynków a do sieci kanalizacyjnej 66 budynków.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol w odniesieniu do poszczególnych budynków wg stanu na dzień 1 grudnia 2020 r. przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol w odniesieniu do poszczególnych budynków

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	stan zużycia budynków w% do
1.	Andrespol	Turystyczna	3	70
2.	Andrespol	Turystyczna	5	70
3.	Andrespol	Brzezińska	12a	70
4.	Andrespol	Ceramiczna	2	70
5.	Andrespol	Fabryczna	3	70
6.	Andrespol	Fabryczna	4	70
7.	Andrespol	Fabryczna	5	70
8.	Andrespol	Fabryczna	6	70
9.	Andrespol	Fabryczna	8	70
10.	Andrespol	Fabryczna	10	70
11.	Andrespol	Krótka	1	70
12.	Andrespol	Krzywa	18	70
13.	Andrespol	Rokicińska	116	70
14.	Andrespol	Rokicińska	130a	70
15.	Andrespol	Rokicińska	135	70
16.	Andrespol	Prosta	2	70
17.	Andrespol	Prosta	15	70
18.	Andrespol	Tuszyńska	12	70
19.	Andrespol	Tuszyńska	37	30
20.	Andrespol	Tuszyńska	39	30
21.	Andrespol	Żytnia	1	70
22.	Andrespol	Zduńska	11a	70
23.	Wiśniowa Góra	Złota	1	70

24	Wiśniowa Góra	Złota	6	70
25	Wiśniowa Góra	Złota	8	70
26	Wiśniowa Góra	Złota	17	70
27	Wiśniowa Góra	Złota	21	70
28	wiśniowa Góra	Gimnastyczna	17	30
29	Wiśniowa Góra	Konopnickiej	31	30
30	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	5	70
31	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	6	70
32	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	11	70
33	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	13	70
34	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	14	70
35	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	16	70
36	Wiśniowa Góra	Lecznicza	5	70
37	Wiśniowa Góra	Piekarnicza	9c	30
38	Wiśniowa Góra	Lecznicza	20	70
39	Wiśniowa Góra	Pogodna	12	70
40	Wiśniowa Góra	Pogodna	14	70
41	Wiśniowa Góra	Pogodna	16	70
42	Wiśniowa Góra	Parkowa	1	70
43	Wiśniowa Góra	Parkowa	12	70
44	Wiśniowa Góra	Piekarnicza	15	70
45	Wiśniowa Góra	Szkolna	3	70
46	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	55a	70
47	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	66	70
48	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	68	30
49	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	78	30
50	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	114	30
51	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	147	70
52	Wiśniowa Góra	Tyrolska	4	70
53	Wiśniowa Góra	Wspólna	6	70
54	Wiśniowa Góra	Wspólna	10	70
55	Wiśniowa Góra	1Maja	19	70
56	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	43	30
57	Wiśniowa Góra	Oficerska	7	70
58	Wiśniowa Góra	Oficerska	10	30
59	Wiśniowa Góra	Oficerska	12	30
60	Wiśniowa Góra	Wspólna	12	70
61	Justynów	Hulanka	59	70
62	Justynów	Hulanka	61	70
63	Justynów	Plażowa	1	70
64	Justynów	Wypoczynkowa	12	70
65	Justynów	Modra	4	70
66	Justynów	Bukowa	93	70
67	Justynów	Bukowa	93a	70
68	Justynów	Bukowa	103	70
69	Justynów	Polna	1	70
70	Justynów	Jeżynowa	2	50
71	Justynów	Jeżynowa	4	50
72	Justynów	Słowackiego	17	70
73	Justynów	Słowackiego	20	70
74	Kraszew	Rokicińska	8a	30
75	Stróża	Podleśna	30a	70

76	Stróża	Strycharska	3	70
77	Stróża	Tuszyńska	146	70

#### **Rozdział 4.**

#### **Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol na lata 2022- 2026**

§ 9. Prognoza stanu technicznego budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol na lata 2022–2026:

- 1) 62 budynki o stopniu zużycia 70%;
- 2) 2 budynki o stopniu zużycia 50%;
- 3) 12 budynków o stopniu zużycia 30%.

§ 10. W latach 2022–2026 planuje się poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych w 100% należących do Gminy Andrespol, m.in. w wyniku prowadzonych działań:

- 1) remontowo-modernizacyjnych;
- 2) remontów budynków mieszkalnych.

§ 11. Przyjmuje się, iż w wyniku realizacji założeń związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

#### **Rozdział 5.**

#### **Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026**

§ 12. 1. Ogólna analiza potrzeb remontowych wskazuje, że mieszkaniowy zasób stanowi w większości budynki wybudowane w okresie do 1938 roku, wykonane w starych technologiach i wymagających podjęcia działań remontowych.

2. Podstawą planowanych remontów są wyniki przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1986), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych, systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Andrespolu.

§ 13. Priorytetem na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, w dalszej kolejności podejmowane będą działania remontowe i modernizacyjne mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

§ 14. W zależności od stopnia zużycia budynków planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu podejmowanie następujących działań:

- 1) wobec nieruchomości o stopniu zużycia znacznie powyżej 70% – zabezpieczenie, w uzasadnionych przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa i życia przeznaczyć do rozbiórki;
- 2) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 51%–70% – remonty bieżące i konserwacje;
- 3) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 31%–50% – wykonywanie bieżących konserwacji i remontów;
- 4) wobec nieruchomości o stopniu zużycia poniżej 30% – remonty bieżące i konserwacje.

§ 15. Działania remontowe budynków i lokali mieszkalnych będą prowadzone w ramach wytypowanych nieruchomości (w celu optymalizacji kosztów związanych z utrzymaniem zasobu), w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym zgodnie z Tabelą nr 4.

§ 16. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol na lata 2022–2026 przedstawia tabela nr 4 jako załącznik nr 1.2 Uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

§ 17. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych. Pojedyncze działania w tym zakresie mogą dotyczyć sprzedaży lokali na rzecz najemców w domach wielorodzinnych, na ich wniossek.

§ 18. Sprzedaż będzie dokonywana, każdorazowo na podstawie uchwały Rady Gminy Andrespol.

§ 19. W latach 2022–2026 przewiduje się przygotowanie procesu wycofania Gminy Andrespol ze współwłasności nieruchomości w których udział Gminy Andrespol jest mniejszy niż 50%.

## **Rozdział 7.**

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

§ 20. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Andrespol w lokalach, których wynajmującym jest Gmina Andrespol ustala Wójt Gminy Andrespol w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

§ 21. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol oraz koszty jego niezbędnych remontów.

§ 22. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim.

§ 23. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Andrespol wprowadza się czynniki obniżające wartość użytkową lokali, zwane dalej „obniżkami techniczno-użytkowymi”:

- 1) brak wewnętrznej instalacji wodnej 5%;
- 2) brak wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej 5%;
- 3) brak instalacji centralnego ogrzewania 20%;
- 4) brak instalacji gazu przewodowego 5%;
- 5) wysokość lokalu poniżej 2,5 m. 20%.

Suma wszystkich zniżek nie może przekroczyć 30%.

§ 24. 1. W przypadku samowolnego dokonania przez najemcę jakichkolwiek zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, nie mają zastosowania żadne ze zniżek opisanych w § 23 z zastrzeżeniem ust.2.

2. Nie stosuje się ust. 1 w przypadku legalizacji samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, lub przywrócenia przez najemcę stanu lokalu zgodnego z umową najmu.

§ 25. Poziom obniżek czynszu, o których mowa w § 23 oraz suma wszystkich zniżek, o których mowa w § 23 mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w § 20.

§ 26. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol w latach 2022-2026**

§ 27. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej nieruchomości;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomościami;

4) właściwego inwestowania w nieruchomości.

§ 28. Proces zarządzania i eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol pozostającego w dyspozycji Wójta Gminy Andrespol realizuje Zakład Gospodarki Komunalnej – zakład budżetowy utworzony na mocy uchwały Rady Gminy Andrespol nr XIII/102/91 z dnia 22 sierpnia 1991 r.

§ 29. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie są planowane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol.

#### **Rozdział 9.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026**

§ 30. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022–2026 będą wpływy z czynszu oraz środki z budżetu Gminy Andrespol.

§ 31. Inne potencjalne zewnętrzne źródła finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Andrespol to:

- 1) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe, realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) premie przyznawane przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) środki Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) dotacje celowe i pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 5) Fundusze Unii Europejskiej w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021–2027;
- 6) inne źródła, w tym pożyczki i kredyty.

#### **Rozdział 10.**

**Wysokość kosztów w latach 2022-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Andrespol jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 32. Prognoza kosztów Gminy Andrespol na bieżące utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Prognoza kosztów na bieżące utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol

Pokrycie wydatków	lata obowiązywania programu				
	2022	2023	2024	2025	2026
koszty bieżącej eksploatacji	61 000,00	69 000,00	69 000,00	74 000,00	80 000,00
koszty remontów	215 000,00	315 000,00	342 000,00	359 600,00	390 000,00
koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego	305 700,00	227 700,00	230 100,00	241 000,00	260 000,00
koszty zarządu nieruchomościami	155 000,00	165 000,00	171 000,00	179 000,00	193 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>736 700,00</b>	<b>773 700,00</b>	<b>812 100,00</b>	<b>853 600,00</b>	<b>923 000,00</b>
koszty inwestycyjne	15 000,00	30 000,00	45 000,00	45 000,00	18 000,00

#### **Rozdział 11.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol**

§ 33. Wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej realizowane będzie w ramach współpracy z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Andrespolu poprzez programy mieszkaniowe przeznaczone w szczególności na potrzeby osób potrzebujących wsparcia.

§ 34. Realizowane będą działania mające na celu zwiększenie wykorzystania istniejących zasobów lokalowych dla realizacji celów pomocy społecznej poprzez uruchamianie mieszkań chronionych, między innymi w nieruchomościach wyremontowanych.

§ 35. Bieżące monitorowanie zawartych umów najmu na lokale mieszkalne.

§ 36. Działania mające na celu podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania zajmowanych lokali – wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy Andrespol lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu.

§ 37. Zintensyfikowanie działań zmierzających do opróżnienia lokali zajmowanych przez największych dłużników.

§ 38. Podejmowane będą działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz na rzecz zmniejszenia zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, polegające na:

- 1) rozkładaniu długu na raty, oferowaniu świadczeń niepieniężnych i restrukturyzacji długu;
- 2) zmniejszeniu liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i ewentualne opracowanie przepisów umożliwiających realizację działań związanych z przeciwdziałaniem eksmisji.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**



Tabela nr 4 Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Andrespol

<b>TABELA NR 5 BUDYNKI W ZARZĄDZIE Z.G.K.</b>											
Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Ilość lokali	pow. budynku	przewidywany zakres finansowy utrzymania i remontów w zł					inwestycje
						2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026
<b>SOLECTWO ANDRESPOL</b>											
1.	Andrespol	Turystyczna	3	4	214,3	30000	14200	12000	12000	13000	
2.	Andrespol	Turystyczna	5	6	188,55	10300	11500	10300	10300	11500	
3.	Andrespol	Brzezińska	12a	3	115,37	6200	20200	6200	9200	10000	
4.	Andrespol	Ceramiczna	2	8	300,38	19300	19100	20200	17200	18000	
5.	Andrespol	Fabryczna	3	3	126,07	7200	7400	22200	22200	21000	3 000 wod-kan
6.	Andrespol	Fabryczna	4	6	244,2	13300	14300	13300	13300	15000	3 000 wod-kan
7.	Andrespol	Fabryczna	5	4	141,45	8000	9100	8000	8000	12000	3 000 wod-kan
8.	Andrespol	Fabryczna	6	6	245,57	17100	17400	17100	17400	18000	3 000 wod-kan
9.	Andrespol	Fabryczna	8	2	90,89	5100	5200	22100	5200	9000	3 000 wod-kan
10.	Andrespol	Fabryczna	10	1	44,62	2400	2500	14400	2500	3000	3 000 wod-kan
11.	Andrespol	Krótką	1	5	150,6	7600	7900	32600	17000	16500	
12.	Andrespol	Krzywa	18	2	52,23	2800	2900	12800	2900	3200	
13.	Andrespol	Rokicińska	116	4	125,06	7000	7100	23000	7100	11000	
14.	Andrespol	Rokicińska	130a	3	134,81	7500	25600	7500	8500	10000	
15.	Andrespol	Rokicińska	135	2	157,47	8600	8900	8600	8600	10000	
16.	Andrespol	Prosta	2	5	177,74	9900	10000	9900	9900	11500	
17.	Andrespol	Prosta	15	1	38,25	2000	2200	2000	2000	3000	
18.	Andrespol	Tuszyńska	12	4	143,71	8000	8200	8000	8000	9500	
19.	Andrespol	Tuszyńska	37	2	97,68	5400	5600	5400	5400	6000	
20.	Andrespol	Tuszyńska	39	3	106,69	5900	6100	5800	5800	6500	
21.	Andrespol	Żytnia	1	5	115,39	6400	6600	6400	6400	7000	
22.	Andrespol	Zduńska	11a	3	50,63	2700	2900	2700	2700	3500	
		<b>PODSUMA</b>		<b>82</b>	<b>3 061,66</b>	<b>192 700,00</b>	<b>214 900,00</b>	<b>270 500,00</b>	<b>201 600,00</b>	<b>228200</b>	<b>18 000,00</b>

<b>SOLECTWO JUSTYNÓW</b>											
23.	Justynów	Hulanka	59	2	54,43	9900	3000	3000	3000	4000	
24.	Justynów	Hulanka	61	2	54,43	9900	3000	3000	3000	4000	
25.	Justynów	Plażowa	1	10	224,12	12200	12800	12200	12200	13500	
26.	Justynów	Wypoczynkowa	12	8	247,57	14400	18600	14400	14400	15800	
27.	Justynów	Modra	4	4	110,46	7200	20500	7200	7200	8200	15000 wod-kan
28.	Justynów	Bukowa	93	5	204,34	11100	11600	36000	12700	13500	
29.	Justynów	Bukowa	93a	1	27,95	1400	1600	1400	1400	1700	
30.	Justynów	Bukowa	103	1	86,79	4700	4900	6700	14900	24000	
31.	Justynów	Polna	1	4	155,74	8600	8800	8600	19500	12000	15000 wod-kan
32.	Justynów	Jeżynowa	2	4	98,7	5300	5600	5300	6100	6300	
33.	Justynów	Jeżynowa	4	4	90,59	4900	5100	4900	4900	5600	
34.	Justynów	Słowackiego	17	6	204,27	11100	38600	11100	11100	12500	15000 wod-kan
35.	Justynów	Słowackiego	20	4	96,49	5200	23200	5200	5200	6500	
		<b>PODSUMA</b>	<b>55</b>		<b>1655,88</b>	<b>105 900,00</b>	<b>157 300,00</b>	<b>119 000,00</b>	<b>115 600,00</b>	<b>127 600,00</b>	<b>45 000,00</b>
<b>SOLECTWO KRASZEW</b>											
36.	Kraszew	Rokicińska	8a	2	77,79	4200	4600	4300	4300	5000	
		<b>PODSUMA</b>	<b>2</b>		<b>77,79</b>	<b>4 200,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0</b>
<b>SOLECTWO STRÓŻA</b>											
37.	Stróża	Podleśna	30a	6	235,2	12500	13400	18700	43500	25000	15000 wod-kan
38.	Stróża	Tuszyńska	146	1	79,19	4300	4500	4300	4300	6000	
39.	Stróża	Strycharska	3	4	121,52	7600	6900	7600	7600	8200	15000 wod-kan
		<b>PODSUMA</b>	<b>11</b>		<b>435,91</b>	<b>24 400,00</b>	<b>24 800,00</b>	<b>30600</b>	<b>55400</b>	<b>39 200,00</b>	<b>30 000</b>
<b>SOLECTWO WIŚNIOWA GÓRA</b>											
40.	Wiśniowa Góra	Złota	1	5	199,53	2400	2600	25400	2600	3500	
41.	Wiśniowa Góra	Złota	6	1	30,75	1600	1700	1600	1600	2000	
42.	Wiśniowa Góra	Złota	8	4	160,6	9500	9700	31500	9700	11000	
43.	Wiśniowa Góra	Złota	17	8	269,19	15600	19400	15600	41600	19500	
44.	Wiśniowa Góra	Złota	21	6	219,85	12100	12500	12100	12100	14500	
45.	wiśniowa Góra	Gimnastyczna	17	1	67,69	3700	3800	3700	3700	4500	15000 wod-

											kan
46.	Wiśniowa Góra	Konopnickiej	31	5	113,4	6100	6400	6200	32600	21000	
47.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	5	4	175,33	9500	10000	10500	38500	16000	
48.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	6	5	144,32	8000	8200	8000	8000	19500	
49.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	11	4	110,02	6500	6700	6500	6500	17000	
50.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	13	7	287,41	16100	16400	16100	16100	25000	
51.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	14	4	134,82	7400	23600	7400	7400	9000	
52.	Wiśniowa Góra	Kraszewskiego	16	8	309,11	32000	17600	17500	17500	18500	
53.	Wiśniowa Góra	Lecznicza	5	2	63,42	3400	3600	3400	3400	5000	
54.	Wiśniowa Góra	Piekarnicza	9c	1	26,8	1600	1700	1600	1600	2400	
55.	Wiśniowa Góra	Lecznicza	20	1	35,47	6500	6700	6500	6500	8500	
56.	Wiśniowa Góra	Pogodna	12	6	255,45	13800	14500	13800	13800	17000	
57.	Wiśniowa Góra	Pogodna	14	9	302,99	16400	17200	16400	16400	18500	
58.	Wiśniowa Góra	Pogodna	16	12	429,87	25000	24300	25000	25000	33000	
59.	Wiśniowa Góra	Parkowa	1	8	237,55	42100	15000	13500	13700	15900	15000 wod-kan
60.	Wiśniowa Góra	Parkowa	12	3	85,79	4700	4800	4700	23700	22000	
61.	Wiśniowa Góra	Piekarnicza	15	1	31,02	1700	1700	1700	1700	3000	
62.	Wiśniowa Góra	Szkolna	3	3	163,04	12900	12300	9100	9100	12500	
63.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	55a	6	153,34	8300	8500	8400	8300	9500	
64.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	66	6	197,16	35000	0	0	0	0	
65.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	68	6	212,61	11500	12000	11500	11500	13800	
66.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	78	1	23,13	1200	1300	1200	1300	2500	
67.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	114	4	155,3	2500	8700	8400	8400	9500	15000 wod-kan
68.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	147	4	158,82	8700	8900	8700	8700	9800	15000 wod-kan
69.	Wiśniowa Góra	Tyrolska	4	3	155,92	8500	9900	8500	8500	10000	
70.	Wiśniowa Góra	Wspólna	6	3	76,59	4200	4300	4200	9200	10300	
71.	Wiśniowa Góra	Wspólna	10	4	134,6	7300	7600	7300	7300	10000	
72.	Wiśniowa Góra	Wspólna	12	4	106,46	5800	6000	13800	14800	16800	
73.	Wiśniowa Góra	1Maja	19	7	346,59	18900	19500	18900	18900	25000	
74.	Wiśniowa Góra	Tuszyńska	43	4	222	12100	16200	12100	13100	17500	

75.	Wiśniowa Góra	Oficerska	7	4	236,6	12900	14100	12900	13900	18000	
76.	Wiśniowa Góra	Oficerska	10	1	43,11	2300	2500	2300	2300	15000	
77.	Wiśniowa Góra	Oficerska	12	4	215,52	11700	12200	11700	37700	21000	
		<b>PODSUMA</b>		<b>169</b>	<b>6 291,17</b>	<b>409 500,00</b>	<b>372 100,00</b>	<b>387 700,00</b>	<b>476 700,00</b>	<b>507 500,00</b>	<b>60 000,00</b>
		<b>SUMA</b>		<b>319</b>	<b>11 522,41</b>	<b>736 700,00</b>	<b>773 700,00</b>	<b>812 100,00</b>	<b>853 600,00</b>	<b>907 500,00</b>	<b>153 000,00</b>

Przewodniczący Rady Gminy Andrespol

**Jan Woźniak**

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Andrespol realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Umowy o najem lokali zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej w Andrespolu na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Wójta Gminy Andrespol.

### **Rozdział 2.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 4. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w ust. 1 ma również zastosowanie do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony zażąda lokator.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 6. Za dochód, o którym mowa w §4 i §5 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021.).

§ 7. Stosownie do zapisów Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrespol na lata 2022-2026, nie przewiduje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności**

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) podlegającego przekwaterowaniu z lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, do lokalu zamiennego.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego;
- 2) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Andrespol;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony.

§ 11. Z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu mogą wystąpić osoby, które:

- 1) stale zamieszkują na terenie gminy Andrespol od co najmniej 5 lat;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Andrespol mogą dokonywać za zgodą Wójta Gminy Andrespol zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Andrespol, po spełnieniu następujących warunków:

- 1) posiadania tytułu prawnego do zajmowanych lokali;
- 2) potwierdzeniu, iż najemcy lokali podlegających zamianie nie są właścicielami lub współwłaścicielami budynków jednorodzinnych, domów mieszkalnych bądź innych jeszcze lokali mieszkalnych;
- 3) udokumentowaniu, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz z tytułu innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali;
- 4) uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej na zamianę lokali.

2. Zamiana lokalu socjalnego na lokal mieszkalny o umowie na czas nieoznaczony jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

#### **Rozdział 6.**

##### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej**

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Gminy Andrespol wniosku o przydział lokalu, zawierającego dane o obecnym miejscu zamieszkania wnioskodawcy tj:

- 1) imię i nazwisko, adres ubiegającego się o najem;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;

- 4) dotychczasowe warunki zamieszkiwania;
- 5) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dodatkowo do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenie o wysokości dochodu z trzech ostatnich miesięcy;
- 2) kserokopię tytułu prawnego do posiadanego mieszkania lub oświadczenia o braku lokalu;
- 3) kserokopię umowy o pracę lub zaświadczenie z zakładu pracy o zatrudnieniu.

3. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

§ 14. 1. Społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkaniowych sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powołana zarządzeniem Wójta Gminy.

2. Do zadań Komisji należy:

- 1) Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu;
- 2) Wnioskowanie w sprawie kolejności przydziału lokalu;
- 3) Rozpatrywanie i opiniowanie uwag i zastrzeżeń do wynajmu.

3. O sposobie załatwienia wniosków o najem lokali decyduje Wójt Gminy Andrespol, informacja o przydziale lokalu zostaje podana do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie informacji o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Andrespol.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

§ 16. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, osoby bliskie najemcy, tj; wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, które pozostały w opuszczonym lokalu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu, po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, a ponadto po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu, który opuścił lokal przez okres nie krótszy niż 5 lat;
- 2) nie posiadania przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.

§ 17. W razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie najemcy, tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, które pozostały w lokalu, a które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą, oraz po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili śmierci najemcy przez okres nie krótszy niż 3 lata;
- 2) nie posiadania przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego.

§ 18. Osoby wymienione §16 i § 17 zobowiązane są udokumentować, iż na lokalach nie ciąży zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

## **Rozdział 8.**

### **Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności**

§ 19. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności osoby niepełnosprawnej zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.

§ 20. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.

§ 21. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w § 20.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów**

§ 22. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Andrespol.

§ 23. Decyzję o przeznaczeniu lokali na realizację zadań, o których mowa w § 22, podejmuje Wójt Gminy Andrespol na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Andrespolu, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy przejściowe**

§ 24. Wnioski osób występujących o najem lokalu lub jego zamianę, bez względu na datę ich złożenia, rozpatrywane są zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrespol

**Jan Woźniak**