

UCHWAŁA Nr XXIX/330/2008
RADY MIEJSKIEJ w Nidzicy
z dnia 30 października 2008 roku

w sprawie: **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nidzica.**

Na podstawie 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z zmianami): **RADA MIEJSKA w NIDZICY uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nidzica na lata 2008 – 2012 w brzmieniu, stanowiącym załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 3 Uchyła się Uchwałę Nr XLI/411/2001 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński

Z A Ł A C Z N I K NR 1
do uchwały Nr XXIX/330 /2008
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 30 października 2008 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIDZICA

§1.1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy Nidzica. Wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, gmina zapewnia lokale mieszkalne, socjalne i zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nidzica, zwany w dalszej części „Programem”, tworzy się w celu określenia długofalowej strategii kształtowania warunków sprzyjających realizacji zadań własnych gminy, w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nidzica opracowany jest na okres pięcioletni 2008-2012 i obejmuje w zakresie podmiotowym postanowienia zawarte w art. 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 2005r. (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział I.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NIDZICA.

§ 2.1. Prognoza wielkości gminnych zasobów mieszkaniowych objęta Programem określona została w oparciu o analizę techniczną budynków i lokali wg stanu posiadania na dzień 1.04.2008 roku.

2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach objętych Programem, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Nidzica wg stanu na 1.04.2008

Wypis	Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność:						RAZEM	
	Gminy		Wspólnot Mieszkaniowych		Spółdzielni Mieszkaniowej			
	lokale		lokale		lokale		lokale	
	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne	mieszkalne	socjalne
2008	290	12	323	-	20	-	631	14
Pow. użyt.	13.419,88	449,50	15.526,10	-	849,90	-	29.729,80	515,58
2009	285	16	298	-	20	-	603	16
Pow. użyt.	13.209,00	616,00	14.326,00	-	849,90	-	28.384,90	616,00
2010	282	18	275	-	20	-	577	18
Pow. użyt.	13.065,00	707,00	13.222,00	-	849,90	-	27.136,90	707,00
2011	279	20	250	-	20	-	549	20
Pow. użyt.	12.921,00	803,00	12.022,00	-	849,90	-	25.792,90	803,00
2012	276	22	225	-	20	-	521	22

§ 1

1. Czynniki obniżające stawkę jednostkową czynszu.
- | | |
|---|------|
| 1) lokal bez gazu przewodowego | 5 % |
| 2) lokal bez centralnego ogrzewania | 5 % |
| 3) lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki | 10 % |
| 4) lokal bez w.c. lub instalacji wodno-kanalizacyjnej | 10% |
| 5) lokal w budynku nie podłączonego do zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej | 5% |
2. Czynniki zwiększające stawkę jednostkową czynszu.
- | | |
|--|----|
| 1) lokal wyposażony w we wszystkie instalacje i media. | 5% |
|--|----|

§ 2

1. Ustala się, iż łączne obniżenie czynszu za używanie lokalu nie może przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu.
2. Wyliczenie czynszu następuje poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez aktualnie obowiązującą stawkę jednostkową czynszu za 1mkw. zwiększoną o % udział czynników zwiększających, a następnie pomniejszoną o sumaryczną % wielkość czynników obniżających stawkę jednostkową czynszu.

§ 4

Użyte w § 1 określenia oznaczają:

- lokal bez centralnego ogrzewania – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w piec węglowe lub akumulacyjne. Za centralne ogrzewanie, uznaje się ogrzewanie energią cieplną, której nośnikiem jest podgrzana woda wytworzona przez urządzenia znajdujące się w lokalu.
- lokal bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki – należy przez to rozumieć lokal z przynależną do niego łazienką, położoną poza nim, do wspólnego korzystania przez osoby innego lokalu, położonego w tym samym budynku.
- lokal bez w.c. lub instalacji wodno-kanalizacyjnej - należy przez to rozumieć lokal nie posiadający wydzielonego pomieszczenia umożliwiającego podłączenie muszli sedesowej i spłuczki (dotyczy: wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem, ale w tym samym budynku.
- lokal w budynku nie podłączonego do zbiorczej sieci wod-kan. – uważa się lokal wchodzący w skład budynku podłączonego do zbiornika nie odpływowego.

Pow. użyt.	12.777,00	899,00	10.822,00	-	849,90	-	24.448,90	899,00
------------	-----------	--------	-----------	---	--------	---	-----------	--------

3. Na wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Nidzica składają się nieruchomości budynkowe i lokalowe stanowiące przedmiot własności gminy Nidzica oraz lokale gminne wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Wspólnot mieszkaniowych i Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa” w Nidzicy.

Rozdział II.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA OBJĘTE PROGRAMEM.

§ 3.1. Stan techniczny gminnych zasobów mieszkaniowych z uwagi na bezpieczeństwo osób zamieszkujących, wymaga stałej troski poprzez realizację zadań remontowych w odniesieniu do posiadanych środków finansowych w oparciu o roczne plany remontowe i modernizacyjne.

2. Aktualny stan techniczny budynków wymaga przeprowadzenia szeregu napraw głównych i bieżących w poszczególnych latach objętych programem w zakresie:

1. prac termomodernizacji;
2. napraw więźby dachowej i pokryć dachowych i kominów;
3. naprawy bądź wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, wod-kan., gazowej;
4. odnowienia elewacji zewnętrznych budynków;
5. malowania klatek schodowych;
6. dokonywania bieżących napraw lokali, wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy - służących do podniesienia ogólnego standardu oraz walorów użytkowo-estetycznych.

3. Określenie potrzeb remontowych w poszczególnych latach objętych programem stanowi zobowiązanie zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych, który w terminie do 30 października każdego roku obowiązany jest do złożenia Burmistrzowi Nidzicy projektu rocznego planu remontów i modernizacji.

4. Projekt rocznych planów remontowych i modernizacji powinien być opracowany na podstawie wniosków najemców oraz zaleceń zawartych w rocznych przeglądach technicznych budynków, a szczególnych przypadkach - ekspertyzą stanu technicznego obiektu budowlanego.

Rozdział III.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH .

§ 4.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nidzica reguluje uchwała Nr XXIV/280/2004 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 09 września 2004r. w sprawie udzielania bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Nidzica.

2. Planowaną sprzedaż lokali w okresie objętym Programem przedstawia tabela nr 2 . Wykonanie planu sprzedaży lokali w poszczególnych latach objętych Programem, uzależnia się od ilości wniosków złożonych przez najemców. Sprzedaż lokali w budynkach jedno- i dwu-lokalowych może być wszczęta na wniosek gminy Nidzica.

Tabela nr 2. Planowana sprzedaż lokali w latach objętych Programem

L.p.	Wypis	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Przewidywana liczba lokali do sprzedaży w latach	26	24	26	26	26
2.	Przewidywana liczba lokali zasobów w latach na 31 grudnia	645	619	595	569	543

3. Przedmiotem sprzedaży lokali w okresie objętym Programem stanowią w szczególności lokale komunalne wchodzące w skład w budynków wspólnot mieszkaniowych oraz lokale wchodzące w skład budynków stanowiących własność gminy, położonych w miejscowościach wiejskich.

4. Planowana sprzedaż lokali w okresie objętym Programem zapewnia zachowanie bazy lokalowej gminnych zasobów mieszkaniowych, której potencjał określa się na 14.000 mkw. powierzchni użytkowej – odpowiadającej 320 lokalom mieszkalnym i socjalnym.

5. W zakresie zapewnienia lokali socjalnych w latach objętych Programem, gmina przystąpi do budowy budynku socjalnego oraz adaptacji budynku nr 6A położonego w Nidzicy przy ul. Sienkiewicza z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział IV.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 5.1. Zasady polityki czynszowej w gminie Nidzica stanowią podstawę do ustalania przez Burmistrza Nidzicy w formie zarządzenia stawek jednostkowych czynszu za 1 mkw. powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nidzica.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy Nidzica ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;
- 3) za lokale zamienne;
- 4) za lokale użytkowane przez osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy bądź pozostały w nim po opuszczeniu go przez najemcę, o ile osoby te nie spełniają określonych uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy warunków do zawarcia z nimi umów najmu.

3. Czynsz o którym mowa w ust 2 obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i chodników oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz opłat niezależnych od właściciela, w tym: opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i ciekłych, antenę zbiorczą, domofon – o ile użytkownik lokalu nie zawarł bezpośrednio umowy z dostawcą ww. mediów i usług.

5. W przypadku podwyższania stawek opłat niezależnych od właściciela, wynajmujący obowiązany jest do pisemnego przedstawienia najemcy zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyn ich podwyższenia.

6. Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne powinna być utrzymana na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji oraz dającym możliwość finansowania kosztów remontów.

7. Stawkę jednostkową czynszu za najem lokalu socjalnego określa się jako połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Nidzica. Tak obliczoną stawkę jednostkową czynszu za lokal socjalny stosuje się do określenia zobowiązań z tytułu użytkowania pomieszczenia tymczasowego.

8. Czynsz za lokal zamienny – wynajmowany na czas wykonania remontu lokalu lub budynku nie może być wyższy od dotychczasowego czynszu, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu.

9. Stawkę jednostkową czynszu za użytkowanie lokalu o którym mowa w ust. 2 pkt 4 ustala się w wysokości 150% stawki czynszu obowiązującego dla tego lokalu. Powyższe zasady mają zastosowanie w przypadku użytkowania lokalu bez tytułu prawnego oraz w przypadku podnajęcia lokalu przez najemcę, dokonanego za pisemną zgodą Burmistrza Nidzicy.

10. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę jednostkową czynszu jedynie w przypadku przeprowadzenia w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z załącznikiem nr 2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega obniżeniu stosownie do załącznika nr 2.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na zasadach określonych przez wynajmującego. Wymiaru wielkości czynszu dokonuje zarządca mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie zarządzenia Burmistrza Nidzicy z uwzględnieniem postanowień zawartych w niniejszej uchwale.

12. Wynajmujący może podwyższyć czynsz za używanie lokalu, po uprzednim dokonaniu pisemnego wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu, poprzedzającego termin wprowadzenia podwyżki.

§ 6.1. Wynajmujący może na wniosek najemcy dokonać obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 6 uchwały Nr XLVII/472/2002 z dnia 7 czerwca 2002r. Rady Miejskiej w Nidzicy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nidzica.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy z możliwością ponownego przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne o ile utrzymujący się niski dochód w gospodarstwie domowym to uzasadnia.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu do wniosku powinien załączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

4. Za dochód gospodarstwa domowego, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Kwota obniżki czynszu nie może być mniejsza od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji wynajmujący może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez członków gospodarstwa domowego oraz przeprowadzenia wywiadu środowiskowego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Nidzicy.

7. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział V.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

§ 7.1. Budynki oraz lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały oddane w dzierżawę Zarządowi Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w Nidzicy na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 2006r. zawartej pomiędzy Gminą Nidzica a wspomnianą wyżej gminną jednostką organizacyjną. Czas obowiązywania umowy – 31 grudnia 2008r. Przewidywane w 2008r. zmiany wiązać się z przeprowadzeniem wyboru sposobu i wdrożeniem nowych zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zgodnie z umową o której mowa w ust 1 Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w Nidzicy prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami gminnymi. Zobowiązany jest do używania i utrzymywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w nie pogorszonym stanie technicznym. W szczególności zobowiązany jest do przeznaczenia przychodów pozyskiwanych z opłat czynszowych na pokrycie kosztów przeglądów technicznych, ubezpieczenia, drobnych remontów, napraw, i konserwacji wykonywanych w ramach bieżącej eksploatacji oraz do terminowego przekazywania zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną na konta wspólnot mieszkaniowych w których gmina jest właścicielem lokali.

Rozdział VI.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 8.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią środki własne, których wysokość określana będzie w Budżecie gminy Nidzica odpowiednio w kolejnych latach objętych „Programem”, środki uzyskiwane z przychodów z tytułu odpłatnego użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz środki pieniężne pozyskiwane na realizację przedsięwzięć w ramach finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844).

Rozdział VII.

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.

§ 9.1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach objętych „Programem” zależna jest od aktualnie występujących potrzeb remontowych (tabela nr 3).

Tab. 3 Wysokość wydatków mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach objętych Programem.

Wypis	Koszty bieżącej eksploatacji		Koszty remontów i modernizacji		Wydatki inwestycyjne
	budynków	lokali	budynków	lokali	
2008	165.000	40.000	250.000	50.000	555.000
2009	160.000	35.000	255.000	45.000	520.000
2010	160.000	35.000	260.000	40.000	500.000
2011	160.000	35.000	260.000	40.000	500.000
2012	160.000	30.000	265.000	35.000	500.000

2. Na wysokość przychodu w danym roku kalendarzowym składają się środki finansowe uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów pod garażami i najmu garaży.

3. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty wynagrodzenia zarządcy nieruchomości oraz koszty funduszu remontowego, które pokrywane są z opłat wnoszonych przez właścicieli lokali w formie zaliczek, rozliczanych w terminie do 31 marca roku poprzedzającego rok rozliczeniowy. Zestawienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ponoszonych przez gminę w latach objętych „Programem” przedstawia tabela 4.

Tab. 4 Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których gmina jest jednym z współwłaścicieli w kolejnych latach objętych Programem.

Wypis	Koszty zarządu nieruchomością wspólną				Wydatki inwestycyjne*
	Wynagrodzenie zarządcy	Bieżąca eksploatacja	Fundusz remontowy	RAZEM	
2008	85.000	115.000	194.000	394.000	-
2009	84.000	114.000	192.000	390.000	-
2010	83.000	112.500	190.000	385.500	-
2011	82.000	111.000	188.000	381.000	-
2012	81.000	110.500	186.000	377.500	-

Wydatki inwestycyjne wspólnot mieszkaniowych w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli pokrywane ze środków funduszu remontowego i wynikają z aktualnych potrzeb remontowych określonych przez właścicieli lokali.

Rozdział VIII.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I
RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A
W SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI
BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.**

§ 10.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem, opracowany na lata 2008-2012 jest programem służącym rozwiązaniu najbardziej istotnych zagadnień związanych z gospodarką mieszkaniową gminy Nidzica. Ustalenia w nim zawarte stanowią podstawę służącą poprawie efektywności wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W ramach niniejszego „Programu” nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W przypadku zaistnienia konieczności zapewnienia lokali zamiennych decyzje w tym zakresie podejmuje Burmistrz Nidzicy.

3. W przypadku używania przez najemcę lokalu mieszkalnego – stanowiącego przedmiot sprzedaży – gmina może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem zapewnienia lokalu odpowiadającego warunkom przewidzianym dla lokali zamiennych.