



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 maja 2025 r.

Poz. 5505

UCHWAŁA NR XV/136/25 RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 7 maja 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wola Krzysztoporska na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XX/182/20 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 15 czerwca 2020 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wola Krzysztoporska na lata 2020-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 3943).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Kamila Kaczorowska

Załącznik do uchwały Nr XV/136/25

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 7 maja 2025 r.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wola Krzysztoporska w latach 2025-2030

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wola Krzysztoporska tworzą lokale będące jej własnością.

§ 2. 1. Wielkość, struktura oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali wg. stanu na 31.03.2025	Pow. użytkowa lokali w m ² na dzień 31.03.2025	Stan techniczny lokali			Prognozowana ilość lokali w latach 2025-2030					
				dobry	zadowalający	dostateczny	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych	76	2841,68 m ²	42	11	23	75	74	73	72	72	72
2	Lokale najmu socjalnego w budynkach wielorodzinnych	7	243,26 m ²	-	3	4	8	9	10	11	11	11
3	Tymczasowe pomieszczenia	1	15,32 m ²	-	-	1	1	1	1	1	1	1
4	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	11	517,98 m ²	11	-	-	10	9	8	7	6	5

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wola Krzysztoporska wg stanu na dzień 31.03.2025 r. stanowi 76 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.841,68 m², 7 lokali najmu socjalnego o powierzchni użytkowej 243,26 m², 1 tymczasowe pomieszczenie o powierzchni użytkowej 15,32 m², usytuowanych w 15 budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Wola Krzysztoporska oraz 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 517,98 m² w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w których gmina jest współwłaścicielem.

3. Gmina Wola Krzysztoporska posiada w swoim zasobie mieszkaniowym łącznie 94 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3.602,92 m² oraz tymczasowe pomieszczenie o powierzchni użytkowej 15,32 m². Do chwili obecnej gmina w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego przeznaczyła 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 243,26 m² na najem socjalny lokali.

4. W okresie objętym planem przewiduje się utworzenie kolejnych 4 lokali na najem socjalny poprzez zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie użytkowym.

§ 3. 1. W okresie objętym planem 3 budynki komunalne położone w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Fabrycznej Nr 1, w miejscowości Wygoda Nr 26, w miejscowości Blizin Nr 31 są to pustostany, które są wyłączone z użytkowania i przeznaczone do rozbiórki.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Wola Krzysztoporska określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, elektryczne ogrzewanie, sieć wodociągowo-kanalizacyjną, instalację elektryczną itp.

3. Działania gminy będą się koncentrować na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

Rozdział 2.

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

§ 4. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia corocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Wola Krzysztoporska jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie lokali w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiadają współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

§ 5. 1. W celu poprawienia stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2025-2030 następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

- 1) Rok 2025 - planuje się prace związane z bieżącą eksploatacją budynków;
- 2) Rok 2026 - termomodernizacja budynków mieszkalnych położonych w miejscowości Gomulin przy ulicy Trybunalskiej nr 10, w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Piotrkowskiej nr 2, w miejscowości Parzniewice przy ulicy Kaliskiej Nr 4;
- 3) Rok 2027- zapewnienie szczelności pokryć dachowych oraz bieżąca eksploatacja budynków;
- 4) Rok 2028- planuje się prace związane z bieżącą eksploatacją budynków;
- 5) Rok 2029- planuje się prace związane z bieżącą eksploatacją budynków;
- 6) Rok 2030- planuje się prace związane z bieżącą eksploatacją budynków.

2. Realizacja remontów uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W latach 2025-2030 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych według poniższego zestawienia:

L.p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych		
1.	2025	1		
2.	2026	1		
3.	2027	1		
4.	2028	1		
5.	2029	1		
6.	2030	1		

§ 7. W okresie obowiązywania niniejszego programu do sprzedaży mogą być przeznaczone lokale mieszkalne:

- 1) w trybie bezprzetargowym - na wniosek dotychczasowych najemców;
- 2) w trybie przetargowym (w przypadku lokali pozyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności).

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, w tym należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz poprawy warunków mieszkaniowych najemców.

2. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Wola Krzysztoporska w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne przy uwzględnieniu czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może być niższa niż 50% stawki bazowej.

§ 9. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal mieszkalny w budynkach położonych na terenie osiedla w Woli Krzysztoporskiej (tj. ul. Kościuszki Nr 11, ul. Kościuszki nr 13, ul. Kościuszki Nr 15, ul. Kościuszki Nr 21, ul. Kościuszki Nr 23, ul. Kościuszki Nr 29 oraz lokale mieszkalne w budynkach położonych w Woli Krzysztoporskiej przy ulicy Południowej Nr 31, ul. Południowej Nr 31 A, ul. Południowej Nr 31 B, ul. Południowa Nr 31 C, ul. Południowa Nr 31 D, ul. Południowa Nr 31 E - podwyżka o 10%;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach po termomodernizacji - podwyżka o 10%;

2. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal mieszkalny bez wc:
 - a) wc wspólne w budynku - obniżka o 10%,
 - b) wc poza budynkiem - obniżka o 10%;
- 2) lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10%;
- 3) lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania zasilanego ze wspólnego kotła bądź ciepłowni-obniżka o 10%;
- 4) lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - obniżka o 5%.

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawkę bazową czynszu obniża się za:

- 1) lokal mieszkalny z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - obniżka o 5%.

4. Miesięczna wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

§ 10. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie jest ustalona przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych.

2. Do stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających czynsz.

§ 11. 1. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na członka tego gospodarstwa wynosi nie więcej niż:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka stawki czynszu nie ma zastosowania do najmu socjalnego lokali i tymczasowego pomieszczenia.

§ 12. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem dopuszcza się możliwość zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie) dla lokatorów posiadających zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.

Rozdział 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

§ 13. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wola Krzysztoporska zarządza Wójt.

§ 14. 1. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcą lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do najmu socjalnego lokali w drodze zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie;
- 3) bieżące remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem lokali;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej w zakresie odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych.

2. W latach 2025-2030 objętych planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pochodzące z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów oraz zaplanowane środki w budżecie gminy;
- 2) dotacje z budżetu państwa;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 16. W okresie obowiązywania programu priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej jest wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 17. 1. Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontu i modernizacji, koszty inwestycyjnych oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnych przedstawia się następująco :

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych (zł)	Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych (zł)
2025	30 000,00	0,00	0,00	0,00	11.600,00
2026	60 000,00	1.356.307,00	0,00	0,00	10.000,00
2027	65 000,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00
2028	65 000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
2029	65 000,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00
2030	65 000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00

2. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025-2030 oszacowano na podstawie dotychczasowych ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości zasobu mieszkaniowego oraz zaplanowanych kosztów modernizacyjnych.

3. Przewiduje się, że wysokość bieżących kosztów eksploatacyjnych, kosztów remontów i modernizacji uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu mieszkaniowego;

- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) bieżących potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

4. Koszty zarządu nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy w wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli. Zakłada się, że udział gminy w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcą.

5. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

Rozdział 8.

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, planowaną sprzedaż lokali

§ 18. W okresie obowiązywania programu podjęte zostaną działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem poprzez:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków;
- 2) przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji budynków komunalnych i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość;
- 3) eksmitowanie osób względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego oraz do tymczasowych pomieszczeń;
- 4) lokale w budynkach o niższym standardzie pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności będą przeznaczone na wynajem w miarę możliwości jako najem socjalny lokali.

§ 19. Nie przewiduje się zamiany lokali na czas trwania remontów budynków i lokali.

§ 20. Sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest w celu:

- 1) wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców;
- 2) wychodzenia ze współwłasności w przypadku gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.