



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 września 2025 r.

Poz. 8716

UCHWAŁA NR 83/XII/2025 RADY GMINY KLUKI

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluki na lata 2025-2029.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz.1465, 1572) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluki na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluki.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kluki

Radosław Pelka

Załącznik do uchwały Nr 83/XII/2025

Rady Gminy Kluki

z dnia 27 lutego 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2025-2029

Rozdział 1.

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

§ 1. Lokale mieszkalne

L.p.	Położenie lokalu miejscowość, nr domu	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	106,72	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	pustostan
2	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	38,12	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	pustostan
3	Kaszewice 48	44,00	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	Umowa najmu

§ 2. Lokale socjalne

L.p.	Położenie lokalu miejscowość, nr domu	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	31,51	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu

§ 3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

§ 4. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków. Zadania w zakresie remontów budynków będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Remonty lokali mogą być wykonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Kluk oraz ustaleniu zasad rozliczenia ponoszonych z tego tytułu kosztów.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W latach 2025 – 2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluki.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 8. 1. Przy ustaleniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

2. 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.

§ 9. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego – o 5%,
- 2) o ile budynek położony jest w miejscowości Kluki – o 5%,
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze - 2%,
 - b) na 1 piętrze – 2%,
- 3) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w instalację wodno – kanalizacyjną - o 2%,
 - b) w instalację c.o. – o 2%,
 - c) w łazienkę – o 2%,
 - d) w wc – o 2%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 11. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek położony jest poza miejscowością Kluki o 5%,
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego o 5%,

3) z uwagi na położenie lokalu:

- a) jeżeli lokal mieszkalny ma okna wyłącznie od strony północnej – o 3%,
- b) jeżeli lokal mieszkalny znajduje się na poddaszu - o 2%,

1) z uwagi na wyposażenie lokalu:

- a) brak instalacji wodno - kanalizacyjnej - o 2%,
- b) brak instalacji c.o. – o 2%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

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

§ 12. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

§ 13. Przedmiotem zarządu jest: wynajmowanie mieszkań, remonty, modernizacja, adaptacja lokali, pobieranie opłat z tytułu najmu, sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 14. W latach 2025-2029 nie planuje się zmiany zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym.

§ 15. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

§ 17. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w zakresie realizacji nowych budynków mieszkalnych mających stanowić własność gminy.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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

§ 18. Gmina prowadzić będzie bieżące naprawy, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewidywaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Przewidywana wysokość kosztów:

Lp	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tys. zł)				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji	8,00	8,30	8,80	9,00	9,30
2	Koszty remontów/modernizacji	0	0	0	0	0
3	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
4	Koszty zarządu	0	0	0	0	0
5	RAZEM	8,00	8,30	8,80	9,00	9,30

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. Gmina nie przewiduje remontu kapitalnego budynku, wiążącego się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

§ 20. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane w miarę potrzeb remonty lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.