



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 10163

UCHWAŁA NR XXI/146/2025 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ksawerów na lata 2026 - 2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Ksawerów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ksawerów na lata 2026 – 2031 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

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

Przewodniczący Rady

Arkadiusz Jędrzejczyk

Załącznik do uchwały nr XXI/146/2025

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 27 października 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ksawerów na lata 2026 - 2031

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejszy program opracowany został na lata (2026 - 2031) i obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Program określa podstawowe zasady w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala kierunki działania w zakresie polityki mieszkaniowej w taki sposób, aby właściwie realizować nałożone na gminę zadania własne.

§ 3. W oparciu o program gmina ma obowiązek zgodnie z art. 4 ww. ustawy, tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, a także lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ksawerów tworzą dwadzieścia trzy lokale mieszkalne, znajdujące się w dwóch niżej wymienionych budynkach stanowiących własność gminy:

- 1) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie, o powierzchni użytkowej 961,82 m², w którym zlokalizowanych jest dwadzieścia jeden lokali mieszkalnych;

2) w budynku mieszkalnym, położonym przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie, o powierzchni użytkowej 62,10 m², w którym zlokalizowane dwa lokale mieszkalne. Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne wykazują zróżnicowane zużycie techniczne, zależne przede wszystkim od daty powstania i okresu użytkowania:

- budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie został wybudowany przez Gminę w 2011 r. jako budynek trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, typu galeriowego; został odebrany pod koniec tego roku i zasiedlony w połowie 2012 roku. W budynku tym na parterze oraz I i II piętrze znajduje się dwadzieścia jeden lokali mieszkalnych oraz na parterze dwadzieścia jeden pomieszczeń przynależnych i kilka pomieszczeń gospodarczych. Większość lokali mieszkalnych stanowią lokale jedno i dwupokojowe, o powierzchni użytkowej od około 32 do 39 metrów kwadratowych, jeden z nich jest trzypokojowy o powierzchni użytkowej około 64 metrów kwadratowych. Lokale wyposażone są w urządzenia sanitarne i grzewcze. W budynku znajduje się instalacja wodociągowo - kanalizacyjna i elektryczna. Ogrzewanie każdego lokalu mieszkalnego: elektryczne, indywidualne. Aktualnie lokale wynajęte głównie na czas nieoznaczony. Stan techniczny budynku określa się jako dobry,
- budynek mieszkalny dwurodzinny położony przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie został wybudowany ok. 1950 roku jako budynek parterowy, niepodpiwniczony, z dwoma odrębnymi wejściami od strony ulicy Wschodniej i ulicy Żeromskiego. W budynku znajduje się instalacja elektryczna i częściowa instalacja wodno - kanalizacyjna do której podłączony jest lokal nr 2, z kolei podłączenie instalacji wodno - kanalizacyjnej do lokalu nr 1 zakończone zostało zamontowaniem w odległości 1 - 2 m od ściany zewnętrznej budynku urządzenia tj. źródła i kratki ściekowej. W budynku brak typowych pomieszczeń sanitarnych, pomieszczenia o wysokości niższej niż powinna być w lokalach mieszkalnych. Aktualnie lokale wynajęte na czas nieoznaczony. Stan techniczny budynku określa się jako dostateczny.

§ 5.1. W latach 2026 - 2031 z uwagi na fakt, że nie planuje się wybudowania nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ani rozebrania żadnego z istniejących oraz z uwagi na fakt, że planuje się utrzymywanie zasobu w stanie niepogorszonym, prognozuje się wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach następująco:

Rok	Ilość lokali	Stan tech.: dobry zużycie: 0 - 15%	Stan tech.: średni zużycie: 16 - 30%	Stan tech.: dostateczny zużycie: 31 - 50%	Stan tech.: dopuszczający zużycie: 51 - 70%	Stan tech.: zły zużycie: 71 -100%
2026	23	21	-	2	-	-
2027	23	21	-	2	-	-
2028	23	21	-	2	-	-
2029	23	21	-	2	-	-
2030	23	21	-	2	-	-
2031	23	21	-	2	-	-

2. Szacowane na podstawie corocznie składanych wniosków potrzeby mieszkaniowe nie wskazują konieczności budowy nowych budynków komunalnych. Prognozuje się utrzymanie wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 - 2031.

§ 6. W latach jak wyżej działania gminy koncentrować się będą na utrzymaniu składników zasobu w należnym stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

Rozdział 3.

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

§ 7.1. Potrzeby remontowe (bieżące i kapitalne) oraz modernizacyjne wynikają z konieczności utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienia bezpieczeństwa najemcom w okresie jego użytkowania.

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali określone będą na bieżąco głównie w oparciu o aktualne wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów kominowych realizowanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz po uwzględnieniu obowiązków nałożonych na Wynajmującego przez ustawę 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).

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 8. 1. W latach 2026 - 2031 w celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Giełdowej 12 w Ksawerowie w oparciu o Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku zalecane jest wykonanie naprawy uszkodzonej izolacji pionowej z papy ścian fundamentowych od ulicy z odkopaniem gruntu wokół fundamentu i wykonanie nowej izolacji również poniżej warstwy gruntu.

2. W latach 2026 - 2031 nie planuje się wykonywania remontów (poza niewielkimi bieżącymi) i modernizacji w budynku dwurodzinnym przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie. W stosunku do tych dwóch lokali nie przewiduje się żadnych nakładów finansowych poza koniecznymi, związanymi z bieżącą eksploatacją. Priorytetem w tym przypadku jest zapewnienie bezpieczeństwa w zakresie sprawnych instalacji, elektrycznych, drożnych przewodów kominowych, zabezpieczeń elementów konstrukcyjnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. W latach 2026 - 2031 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku mieszkalnym dwurodzinnym przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie.

2. W latach 2026 - 2031 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2026-2031 aby wpływy czynszów za najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zapewniły utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących wartość użytkową i umożliwiły sprawne administrowanie zasobami.

§ 11. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 12. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim, z wyłączeniem Miasta Łodzi i dla Miasta Łodzi.

§ 13. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Ksawerów osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim w najbliższych latach nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

§ 14. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Ksawerów w drodze Zarządzenia.

§ 15. Podwyższanie stawki bazowej czynszu powinno być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

§ 16. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową.

§ 17. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego:

- 1) centralne ogrzewanie - 10%;
- 2) wc, łazienka, łazienka z wc -10%;

- 3) bieżąca woda (z wodociągu) - 10%;
- 4) odprowadzanie ścieków (do kanalizacji sanitarnej i lokalnej) - 10%;
- 5) gaz (z sieci) - 10%.

§ 18. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego:

- 1) przeznaczenie budynku do rozbiórki ze względu na jego stan techniczny - 40%.

§ 19. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

§ 20. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w przypadku najmu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy naliczonej według stawki bazowej czynszu bez uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających określonych w §17 i §18.

§ 21. O obniżkę czynszu mogą się ubiegać tylko najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ksawerów.

§ 22. 1. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego obwieszczanym przez Wojewodę Łódzkiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe określone w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w rozdziale 2 obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ksawerów.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który nie złożył wymaganych do oceny sytuacji dochodowej dokumentów określonych w ww. ustawie lub, który zamieszkuje w lokalu objętym najmem socjalnym.

4. Kwoty obniżek zróżnicowanych w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy zostaną uregulowane Zarządzeniem Wójta, w momencie wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Ksawerów.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Ksawerów.

3. Nadzór nad utrzymaniem w należytym stanie technicznym lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz znajdującego się w nim wyposażenia sprawuje Wójt Gminy Ksawerów.

4. Zarządzanie lokalami i budynkami odbywa się w oparciu o przepisy określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz określone w przyjętych przez Radę Gminy Ksawerów zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ksawerów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031 będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z najmu lokali użytkowych.

2. Dodatkowe źródło mogą stanowić środki z budżetu gminy, pozyskane przez gminę dotacje, środki ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

2. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych działań inwestycyjnych będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

3. Wydatki bieżące na pokrycie remontów mieszkaniowego zasobu gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

4. Plan w zakresie bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz kapitalnych remontów, modernizacji i działań inwestycyjnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów (zł)	Koszty kapitalnych remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2026	25 000	0	0	0
2027	25 000	0	0	0
2028	25 000	0	0	0
2029	25 000	0	0	0
2030	25 000	0	0	0
2031	25 000	0	0	0

5. Dopuszcza się zmianę propozycji wydatków określonych w ust. 4 w zależności od aktualnych potrzeb.

§ 26. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace zapewniające bezpieczeństwo Najemcom (naprawy i remonty instalacji, zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych, przemurowanie, uszczelnienie przewodów kominowych), w drugiej kolejności zapobiegające dewastacji budynków (prace dekarские, instalacyjne), następnie obniżające koszty eksploatacji (wymiana stolarki, ocieplanie) i poprawiające estetykę (prace malarskie, tynkarskie, elewacyjne).

Rozdział 9.

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

§ 27. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz należy sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzić bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmować inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu, w tym umożliwienia odpracowania zaległości czynszowych lub rozłożenia ich na raty z możliwością umorzenia odsetek.

§ 28. W latach 2026 - 2031 nie przewiduje się przeprowadzania w obu budynkach kapitalnych remontów, które powodowałyby konieczność wykwaterowania i przydzielenia na czas przeprowadzenia remontu lokalu zamiennego.

§ 29. W latach 2026 - 2031 w budynku przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 30. 1. Z uwagi na brak zgody Najemców z budynku mieszkalnego dwurodzinnego przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie na przeniesienie się do lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie – budynek pozostaje w zasobie gminy i będzie utrzymywany w stanie zapewniającym dotychczasowym Najemcom bezpieczne użytkowanie. Nakłady jakie Gmina musiałaby ponieść na ten budynek, aby spełniał obowiązujące przepisy prawa budowlanego przekroczyłyby znacznie wartość budynku. Z uwagi na to, że wydatkowanie takich środków byłoby nieracjonalne, gmina będzie ponosić tylko koszty niezbędnych napraw i konserwacji.

2. Działania gminy, będą koncentrowały się głównie na utrzymaniu w dobrym stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie.

§ 31. Należy w okresie trwania niniejszego programu rozważyć możliwość pozostawiania jednego lokalu mieszkalnego, w celu zapewnienia najmu socjalnego lub zamiennego na wypadek wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji losowych bądź z uwagi na istotne względy społeczne, zwłaszcza zdrowotne lub rodzinne.