



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 10333

UCHWAŁA NR XXII/123/2025 RADY GMINY SKOMLIN

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2026-2030" w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skomlin.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Furman

Załącznik do uchwały nr XXII/123/2025

Rady Gminy Skomlin

z dnia 29 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Skomlin wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin dalej zwany Programem, opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin 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 oraz 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skomlin tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 8 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 407,14 m², zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin - stan techniczny					
Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m²	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Skomlin, ul. Trojanowskiego 3	1	65,00 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry

2.	Skomlin, ul. Trojanowskiego 1	1	60,00 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
3.	Skomlin, ul. Targowa 2	4	30,80 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
4.			63,40 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
5.			67,20 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
6.			44,40 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Dobry
7.	Brzeziny 11	1	40,24 m ²	Inst. wod-kan, c.o., łazienka, wc	Średni
8.	Bojanów 17	1	36,10 m ²	Inst. wod-kan, ogrzewanie z pieca węglowego, łazienka, wc	Średni

- 1) bardzo dobry stan techniczny - w perspektywie najbliższych 5 lat nie istnieje potrzeba remontu budynku;
 - 2) dobry stan techniczny - w perspektywie najbliższych 5 lat istnieje potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.;
 - 3) średni stan techniczny - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku, np. elementu konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, elewacji, stolarki, itp.;
 - 4) zły stan techniczny - obiekt kwalifikuje się do generalnego remontu lub rozbiórki.
3. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy.
4. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin na lata 2026-2030 przedstawia tabela 2:

Tabela 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Skomlin na lata 2026-2030					
Wielkość zasobu	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	8	8	9	11	13
Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy	1	0	0	0	0

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Z uwagi na wiek oraz stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe wynikają głównie z eksploatacji obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz bieżące prace konserwacyjne.

2. W latach 2026-2030 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Skomlin przedstawia się zgodnie z tabelą 3:

Tabela 3. Zakres prac na lata 2026-2030		
Adres lokalu	Zakres prac	Lata
Skomlin, ul. Trojanowskiego 3	- bieżące remonty w zależności od	2026-2030

	potrzeb.	
Skomlin, ul. Trojanowskiego 2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb.	2026-2030
Skomlin, ul. Targowa 2/1	- bieżące remonty w zależności od potrzeb, - termomodernizacja budynku, - wymiana instalacji c.o. w lokalu.	2026-2030 2026
Skomlin, ul. Targowa 2/2	- bieżące remonty w zależności od potrzeb, - termomodernizacja budynku, - wymiana instalacji c.o. w lokalu.	2026-2030 2026
Skomlin, ul. Targowa 2/3	- bieżące remonty w zależności od potrzeb, - termomodernizacja budynku, - wymiana instalacji c.o. w lokalu.	2026-2030 2026
Skomlin, ul. Targowa 2/4	- bieżące remonty w zależności od potrzeb, - termomodernizacja budynku, - wymiana instalacji c.o. w lokalu.	2026-2030 2026
Brzeziny 11	- bieżące remonty w zależności od potrzeb.	2026-2030
Bojanów 17	- bieżące remonty w zależności od potrzeb, -wymiana stolarki okiennej, -utworzenie 3-5 lokali mieszkalnych.	2026-2030 2028-2030

4. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Gmina Skomlin w latach 2026-2030 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Stawka czynszu powinna być utrzymywana na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Skomlin w drodze zarządzenia.

3. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, pomniejszony lub powiększony o procent wynikający z § 8 ust. 2 i 3.

4. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 6 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

§ 8. 1. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego za wyjątkiem czynszu za lokale socjalne uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu.

2. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu ulega podwyższeniu o 10% w przypadku gdy lokal zlokalizowany jest w miejscowości będącej siedzibą Gminy.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 Programu:

- 1) lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną – obniżka o 10%,
- 2) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
- 3) lokal nie posiada łazienki i WC – obniżka o 10%,
- 4) lokal na poddaszu – obniżka o 10%,
- 5) stan techniczny lokalu średni – obniżka o 10%,
- 6) stan techniczny lokalu zły – obniżka o 20%.

4. Czynniki wpływające na obniżenie wartości czynszu, o których mowa w ust. 3, sumuje się, przy czym maksymalna obniżka nie może wynosić więcej niż 50%.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy z zachowaniem obowiązujących przepisów.

2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

§ 10. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030.

§ 11. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych;
- 4) zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkaniowych najemców;
- 5) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków i lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetu gminy uchwalone na ten cel przez Radę Gminy Skomlin;
- 3) środki z zewnętrznych źródeł finansowania.

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

§ 13. 1. Przewidywaną wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2026-2030 przedstawia tabela 4:

Tabela 4. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową					
Wyszczególnienie	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji (w złotych)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

budynków (w złotych)					
Koszty inwestycyjne (w złotych)	420.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00	25.000,00
Razem (w złotych)	430.000,00	10.000,00	20.000,00	20.000,00	35.000,00

2. Gmina nie posiada lokali, których byłaby jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. 1. W latach 2026-2030 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nieprzystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

2. Działania o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie.

§ 15. 1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu lub możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

2. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamian lokali pomiędzy lokatorami na ich wniosek, za pisemną zgodą Wójta Gminy Skomlin.

§ 16. W ramach niniejszego Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 17. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Skomlin propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skomlin na lata 2026-2030.