



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 listopada 2025 r.

Poz. 10425

UCHWAŁA NR XIX/132/2025 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchlas

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchlas na lata 2026-2030 zwany w dalszej części "Programem" przyjmuje się zgodnie z zapisami art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i obejmuje:

- 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 wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Celem niniejszego programu jest:

- 1) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.**Aktualny stan ilościowy oraz techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wierchlas**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Wierchlas, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także:

- 1) powstałe poprzez nabycie;
- 2) uzyskane poprzez adaptację i modernizację stanowiących własność gminy obiektów i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Aktualnie Gmina Wierchlas posiada 10 lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wierchlas zarządza Wójt Gminy Wierchlas.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 4 budynki obejmujące 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 486,60 m².

3. W okresie 2025-2030 z uwagi na trudności finansowe brak jest realnych szans na znaczne zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy. W tych warunkach, maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działanie zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego tych zasobów. Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela.

Lp	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się na 1 piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach 150	33,78	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
2.	Lokal mieszkalny nr 1A mieszczący się na 1 piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach 150	31,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
3.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się na 1 piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach 150	58,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
4.	Lokal mieszkalny nr 3 mieszczący się na 1 piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Mierzycach 150	63,45	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
5.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się na parterze w budynku szkolnym w Toporowie ul. Szkolna 6	47,97	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
6.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się na 1 piętrze w budynku szkolnym w Toporowie ul. Szkolna 6	64,30	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu
7.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się na 1	60,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna,	dobry	umowa najmu

	piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Kraszkowicach ul. Wieluńska 36		sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna		
8.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się na 1 piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Kraszkowicach ul. Wieluńska 36	54,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
9.	Lokal mieszkalny nr 1 mieszczący się na parterze budynku komunalnego położonego na działce 2529 w Wierzchlesie ul. Spokojna 68	39,70	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	lokal do remontu
10.	Lokal mieszkalny nr 2 mieszczący się na parterze budynku komunalnego położonego na działce 2529 w Wierzchlesie ul. Spokojna 68	34,40	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	dobry	umowa najmu

Rozdział 3.

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

Wielkość zasobów mieszkaniowych i stan techniczny w kolejnych latach

Rok	Lokale mieszkalne	
	Wielkość zasobów	Stan techniczny
2026	Bez zmian	Bez zmian
2027	Bez zmian	Bez zmian
2028	Bez zmian	Bez zmian
2029	Bez zmian	Bez zmian
2030	Bez zmian	Bez zmian

§ 5. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzchlas może zwiększyć się gdy zostanie rozbudowany budynek szkoły w Kraszkowicach o część przedszkolną. Wtedy gmina planuje obecne pomieszczenia przedszkolne zagospodarować na lokale mieszkalne. Remont budynku przeznaczonego na nowe lokale mieszkalne zostanie rozłożony na kolejne lata. Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali, ani też budowy nowych budynków mieszkalnych.

2. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wierzchlas może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, wymianę instalacji, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

3. Gmina Wierzchlas w latach 2025-2030 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne Gminy Wierzchlas wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Plan remontów na lata 2025-2030

Rok	Wyszczególnienie
2026	podłączenie do kanalizacji sanitarnej lokali zlokalizowanych w Toporowie wyszczególnionych w § 4 ust. 3 pkt 5-6, wymiana instalacji i podłączenie do sieci gazowej lokali wyszczególnionych w § 4 ust. 3 pkt 9-10
2027	malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych
2028	naprawa i konserwacja instalacji
2029	bieżące naprawy i remonty
2030	malowanie pomieszczeń oraz elewacji budynku

3. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Wszelkie remonty wykonywane będą w kolejności zależnej od stopnia ich pilności. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi.

Rozdział 5.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Wierchlas.

Rozdział 6.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.

2. Wysokość stawki czynszu ulega obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

3. Podwyższanie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

§ 9. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę, takich jak położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – obniżenie o 20%;
- 2) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – obniżenie o 10%;
- 3) lokal bez dostawy ciepłej wody – obniżenie o 5%;
- 4) lokal bez łazienki – obniżenie 10%;
- 5) stawka czynszu regulowanego ulega obniżeniu z tytułu złego ogólnego stanu technicznego budynku – obniżenie 10%.

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 7.**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**

§ 10. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt Gminy Wierchlas przy pomocy urzędu gminy. W Urzędzie prowadzi się dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo-budowlanych.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 11. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe; opłat za ogrzewanie i wodę oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy;
- 2) inne środki, np.: dotacje, kredyty, pożyczki.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, koszty z przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 9.

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

§ 12. Wysokość wydatków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	4000,00zł	4000,00zł	4000,00zł	4000,00zł	4000,00zł
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	30000,00zł	5000,00zł	10000,00zł	10000,00zł	10000,00zł
Razem		34000,00zł	9000,00zł	14 000,00zł	14000,00zł	14000,00zł

Rozdział 10.

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

§ 13. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością Gminy.

Rozdział 11.**Postanowienia końcowe**

§ 14. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 15. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierchlas.

§ 16. 1. Traci moc uchwała Nr XXIX/200/2020 Rady Gminy w Wierchlesie z dnia 16 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierchlas.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wierzchlas

Marcin Kowalczyk