



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 marca 2025 r.

Poz. 3574

UCHWAŁA NR XIV/92/25 RADY GMINY KODRĄB

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) 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. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb na lata 2025 - 2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kodrąb

Grzegorz Wierzbicki

Załącznik do uchwały Nr XIV/92/25

Rady Gminy Kodrąb

z dnia 28 marca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KODRĄB NA LATA 2025 – 2029

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb nakreśla kształt lokalnej polityki mieszkaniowej, która pozwala zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy Kodrąb.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kodrąb zwanego dalej „zasobem” wchodzi 14 lokali usytuowanych w 7 budynkach zgodnie z poniższą tabelą nr 1:

Lp.	Lokalizacja budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² (ogółem)	Wyposażenie w urządzenia techniczne	Stan techniczny budynku w latach:				
					2025	2026	2027	2028	2029
1.	Kodrąb ul. Niepodległości 25	6	244,90	Instalacja elektryczna, c.o., wod.- kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kodrąb ul. Leśna 2	1	80,00	Instalacja elektryczna, c.o., wod.- kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Dmenin 125	2	127,40	Instalacja elektryczna, c.o., wod - kan., łazienka z WC,	średni	średni	średni	średni	średni
4.	Dmenin 139	2	105,60	Instalacja elektryczna, c.o., wod - kan., łazienka z WC,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Lipowczyce 35	1	56,00	Instalacja elektryczna, wod - kan., łazienka z WC,	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Teodorów Mały 9	1	44,90	Instalacja elektryczna, wodna	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Zalesie 13	1	51,20	Instalacja elektryczna, wodna	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Razem	14	710,00	x	x	x	x	x	x

2. Z zasobu mieszkaniowego wydziela się jeden lokal socjalny o pow. 25,20 m² zlokalizowany w Kodrębie przy ul. Niepodległości 25.

3. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

§ 3. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Kodrąb w latach 2025 – 2029 prowadzi będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich 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 i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela nr 2:

Lp.	Zasoby mieszkaniowe	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Kodrąb ul. Niepodległości 25	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
2.	Kodrąb ul. Leśna 2	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
3.	Dmenin 125	bieżące remonty	uzupełnienie pokrycia dachu warstwą papy z wymianą obróbek blacharskich	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty	bieżące remonty
4.	Dmenin 139	bieżące remonty	częściowa wymiana instalacji wodno-kanaliz.	remont kominów	bieżące remonty	bieżące remonty
5.	Lipowczyce 35	bieżące remonty	uzupełnienie pokrycia dachu warstwą papy	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Termomodernizacja z wymianą obróbek blacharskich	bieżące remonty
6.	Teodorów Mały 9	bieżące remonty	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
7.	Zalesie 13	remont kominów	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

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

4. Możliwości finansowania remontów i modernizacji wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze środków budżetu gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Kodrąb:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy.

§ 8. 1. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki podstawowej czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające ją.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 9 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).

3. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 9. 1. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu:

- 1) o ile budynek położony jest w centrum - o 2%;
- 2) o ile budynek nie kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 2%;
- 3) z uwagi na położenie lokalu:
 - a) na parterze – o 2%,
 - b) na I piętrze – o 1%;
- 4) z uwagi na wyposażenie lokalu:
 - a) w instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
 - b) w instalację c. o. - o 7%,
 - c) w łazienkę - o 7%,
 - d) w wc – o 4%.

2. Czynniki podwyższające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 10. 1. Stawka podstawowa czynszu podlega obniżeniu:

- 1) o ile budynek użytkowany jest na peryferiach - o 2%;
- 2) o ile budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego - o 3%;
- 3) jeżeli lokal mieszkalny usytuowany jest na II piętrze lub wyżej - o 2%;
- 4) jeżeli lokal nie posiada żadnych urządzeń sanitarnych - o 28%.

2. Czynniki obniżające stawkę podstawową podlegają sumowaniu.

§ 11. 1. Za centrum przyjmuje się całą miejscowość Kodrąb stanowiącą siedzibę Gminy, a za peryferie wszystkie pozostałe miejscowości.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 12. 1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

3. Podstawą dokonania podwyżki lub obniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o których mowa w powołanych przepisach.

4. W przypadku wykonania w lokalu ulepszenia przez najemcę, stawka czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.

V. 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. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy, natomiast niektóre czynności z zakresu zarządu, w tym: ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz rejestr koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych prowadzona jest na stanowiskach ds. gospodarki komunalnej oraz ds. księgowości podatkowej.

2. W latach 2025-2029 nie przewiduje się wprowadzania zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kodrąb.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację budynków gminnych.

2. Prognozę planowanych wpływów w latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela nr 3:

L.p.	Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne	17 576,05	18 208,79	18 864,31	19 543,43	20 246,99
2.	Wpływy z czynszu najmu za lokale użytkowe	36 552,79	37 868,69	39 231,97	40 644,32	42 107,52
3.	Wpływy z budżetu gminy	-	-	-	-	-
4.	Wpływy z ogrzewania	27 534,95	28 526,21	29 553,15	30 617,06	31 719,27
5.	Razem:	81 663,79	84 603,69	87 649,43	90 804,81	94 073,78

VII. 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 wydatki inwestycyjne

§ 15. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb przedstawia poniższa tabela nr 4:

L.p.	Rodzaj kosztów/wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Wyszczególnienie kosztów w kolejnych latach w złotych:				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	56 622,28	58 660,68	60 772,46	62 960,27	65 226,84
2.	Koszty remontów lokali i budynków	14 603,30	15 129,02	15 673,66	16 237,91	16 822,47
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
6.	Razem:	71 225,58	73 789,70	76 446,12	79 198,18	82 049,31

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

§ 16. 1. W ramach niniejszego programu w istniejącym zasobie mieszkaniowym nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania najemców do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. Realizacja planowanych prac remontowych na lata objęte programem nie spowoduje konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kodrąb.

4. W latach 2025-2029 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nie przystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.

5. Działania, o których mowa w ust. 4 będą każdorazowo planowane w budżecie gminy.