



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 kwietnia 2025 r.

Poz. 3647

UCHWAŁA NR XV/73/2025 RADY GMINY ZADZIM

z dnia 11 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Zadzim uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zadzim.

§ 3. Traci moc uchwała NR XIV/69/2025 Rady Gminy Zadzim z dnia 12 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim na lata 2025-2029.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Warycha

Załącznik do uchwały Nr XV/73/2025

Rady Gminy Zadzim

z dnia 11 marca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZADZIM NA LATA 2025-2029

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim został opracowany stosownie do postanowień 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).

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim na lata 2025-2029. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zadzim tworzy 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 285,14 m² zlokalizowanych w 3 budynkach mieszczących się w następujących lokalizacjach:

- 1) Budynek Domu Nauczyciela w miejscowości Zadzim, ul. Szkolna 18 – budynek w dobrym stanie technicznym w skład, którego wchodzi 1 lokal mieszkalny Nr 6 o powierzchni 47,74 m². Mieszkanie wyposażone jest w instalacje: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną (łazienka i WC) oraz centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej. Stan techniczny lokalu bardzo dobry (po remoncie),
- 2) Budynek w miejscowości Wierzchy 48 (Agronomówka) – budynek w dobrym stanie technicznym składający się z 2 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 51,00 m² każdy. Lokale wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągową i bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe (łazienka z WC) oraz ogrzewanie indywidualne. Stan techniczny lokali dobry,
- 3) Budynek w miejscowości Grabina 27 - stan techniczny obiektu średni. W budynku znajdują się 3 komplety mieszkań socjalnych o powierzchni 44,00 m², 69,40 m² i 22,00 m². Lokale wyposażone są w instalacje: elektryczną, wodociągową i bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe (łazienka z WC) oraz ogrzewanie indywidualne. Stan techniczny lokali średni. Dwa lokale o pow. 44,00 m² i 22,00 m² przeznaczone do remontu;

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Zadzim nie ulegnie powiększeniu w najbliższych latach zarówno w zakresie lokali mieszkalnych jak i socjalnych (nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych). Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym. W przypadku posiadania wolnych powierzchni i środków finansowych na ich adaptację, mogą być podjęte działania w celu uzyskania dodatkowych lokali mieszkalnych i socjalnych.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 3. 1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, a także dążenie do poprawy standardów mieszkaniowych lokali.

§ 4. Analiza potrzeb remontowych.

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025 – 2029 oraz warunki zamieszkania w lokalach, w miarę możliwości finansowych gminy, będą ulegały stopniowej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji;

2. Plan remontów będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, poz. 834, poz. 1222, poz. 1847 i poz. 1881);

3. 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 Zadzim oraz ustaleniu zasad rozliczenia ponoszonych z tego tytułu kosztów.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. Z uwagi na niewielką ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie planuje się sprzedaży lokali w okresie objętym planem.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 6. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są zobowiązani do uiszczania czynszu;

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

3. Stawka czynszu powinna utrzymywana być na poziomie zapewniającym pokrycie bieżących kosztów utrzymania lokali i napraw budynków;

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

5. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zadzim:

- 1) dla lokali wyposażonych w C.O., wc, kanalizację, łazienkę - 100% stawki podstawowej,
- 2) dla lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę z wc – 80% stawki podstawowej,
- 3) dla lokali socjalnych posiadających instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i wc - 55% stawki podstawowej;

6. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 7.1. Ze względu na liczbę lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się powierzenia zarządu licencjonowanemu zarządcy;

2. Lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy;

3. Zarządcą lokalu będącego własnością Gminy Zadzim, wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej, jest zarządca tej wspólnoty. Wójt reprezentuje interesy Gminy Zadzim w tej wspólnocie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

5. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) dokonywanie okresowych przeglądów oraz wykonywanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali, tj. zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

6. Do obowiązków najemców zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- 1) utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, do których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzeganie porządku domowego,
- 2) dbanie o części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 3) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi podłóg, okien, drzwi, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, itp.,
- 4) najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 8.1. Podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszu oraz możliwe do przeznaczenia środki z budżetu gminy w latach 2025 – 2029;

2. W miarę możliwości pozyskiwane mogą być środki z budżetu państwa, innych instytucji lub w ramach programów krajowych i UE.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9.1. Wysokość wydatków przeznaczonych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem, w poszczególnych latach uzależniona będzie od wielu czynników, w szczególności od:

- 1) wysokości stawek czynszu,
- 2) kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na które składają się między innymi: ubezpieczenia budynków, przeglądy techniczne i wydatki na bieżącą konserwację,
- 3) możliwości dofinansowania z dochodów Gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł;

2. Przewidywaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszt remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2025	3.000,00 zł	10.000,00 zł	0,00 zł.
2026	4.000,00 zł	60.000,00 zł	0,00 zł.
2027	4.000,00 zł	60.000,00 zł	0,00 zł.
2028	5.000,00 zł	50.000,00 zł	0,00 zł.
2029	5.000,00 zł	50.000,00 zł	0,00 zł.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 10. 1. W latach 2025-2029 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) właściwe wykorzystanie posiadanych zasobów,
- 2) systematyczną dbałość o stan techniczny budynków i lokali,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych,
- 4) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.