



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 3745

## **UCHWAŁA NR XII/117/2025 RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**

z dnia 13 marca 2025 r.

### **w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbórz na lata 2025-2030"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. 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 (Dz. U. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Wolborzu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się na okres pięciu kolejnych lat „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbórz na lata 2025-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr IX/106/2019 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbórz.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wolborzu

**Zbigniew Klewin**

Załącznik do uchwały Nr XII/117/2025

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 13 marca 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY WOLBÓRZ NA LATA 2025-2030**

**Rozdział 1.**

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

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbórz wchodzi 26 lokali, o łącznej powierzchni 747,55 m<sup>2</sup>. Lokale znajdują się w pięciu budynkach. Trzy lokale znajdują się w budynku Szkoły Podstawowej w Komornikach (Dom Nauczyciela), trzy lokale znajdują się w budynku Szkoły Podstawowej w Proszeniu (Dom Nauczyciela). Jedenaście lokali znajduje się w budynku gminnym w miejscowości Bogusławice 57A, siedem lokali znajduje się w budynku gminnym w miejscowości Bogusławice 59/5. Dwa lokale znajdują się w budynku wielorodzinnym w Bogusławicach 57. Budynek mieszkalny w Bogusławicach 59/5 z siedmioma lokalami posiada część wspólną o powierzchni 99,34 m<sup>2</sup>. Lokal nr F1 i F2 powstał z podziału lokalu F.

Tab.1 Wykaz lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wolbórz z wyszczególnieniem na pojedyncze lokale wraz z metrażem

| L.p. | Budynek                               | Adres            | Wyposażenie                                 | Nr lokalu | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Łączna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]                       |
|------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1    | Dom Nauczyciela przy SP w Komornikach | Komorniki 99     | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1         | 50,00                          | 122,00                                                      |
| 2    |                                       |                  |                                             | 2         | 42,00                          |                                                             |
| 3    |                                       |                  |                                             | 3         | 30,00                          |                                                             |
| 4    | Dom Nauczyciela przy SP w Proszeniu   | Proszenie 98     | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1         | 33,00                          | 116,00                                                      |
| 5    |                                       |                  |                                             | 2         | 39,00                          |                                                             |
| 6    |                                       |                  |                                             | 3         | 44,00                          |                                                             |
| 7    | Budynek mieszkalny                    | Bogusławice 57A  | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1         | 30,03                          | 241,72                                                      |
| 8    |                                       |                  |                                             | 2         | 15,68                          |                                                             |
| 9    |                                       |                  |                                             | 3         | 15,31                          |                                                             |
| 10   |                                       |                  |                                             | 4         | 15,31                          |                                                             |
| 11   |                                       |                  |                                             | 5         | 15,68                          |                                                             |
| 12   |                                       |                  |                                             | 6         | 30,03                          |                                                             |
| 13   |                                       |                  |                                             | 7         | 34,37                          |                                                             |
| 14   |                                       |                  |                                             | 8         | 18,00                          |                                                             |
| 15   |                                       |                  |                                             | 9         | 15,57                          |                                                             |
| 16   |                                       |                  |                                             | 10        | 17,37                          |                                                             |
| 17   |                                       |                  |                                             | 11        | 34,37                          |                                                             |
| 18   | Budynek mieszkalny                    | Bogusławice 59/5 | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna       | A         | 19,46                          | lokale mieszkalne 130,99 + część wspólna 99,34 razem 230,33 |
| 19   |                                       |                  |                                             | B         | 33,93                          |                                                             |
| 20   |                                       |                  |                                             | C         | 24,78                          |                                                             |
| 21   |                                       |                  |                                             | D         | 12,95                          |                                                             |
| 22   |                                       |                  |                                             | E         | 12,96                          |                                                             |
| 23   |                                       |                  |                                             | F1        | 13,44                          |                                                             |
| 24   |                                       |                  |                                             | F2        | 13,47                          |                                                             |
| 25   | Budynek mieszkalny                    | Bogusławice 57   | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna       | 2         | 16,50                          | 37,50                                                       |
| 26   |                                       |                  |                                             | 4b        | 21,00                          |                                                             |

§ 2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego.

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa się w oparciu o następujące kryteria:

- ogólny stan uwzględniający wiek budynków oraz stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,
- zakres przeprowadzonych remontów,

- stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, takie jak: centralne ogrzewanie, zaopatrzenie w wodę i kanalizację.

§ 4. W dobrym stanie technicznym są lokale Domów Nauczyciela usytuowane w budynkach Szkoły Podstawowej w Komornikach i Szkoły Podstawowej w Proszeniu, oraz lokale w budynku wielorodzinnym w Bogusławicach 57A. Lokale są wyposażone w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne. W dostatecznym stanie technicznym są lokale w budynkach wielorodzinnych w Bogusławicach 59/5 oraz w Bogusławicach 57 lokal 2 i lokal 4b. Lokale są wyposażone w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 5. Działania Gminy będą koncentrować się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym zaspakajającym potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy Wolbórz o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

§ 6. Burmistrz Wolbórza może czasowo przeznaczyć wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolbórz na pomieszczenie tymczasowe.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

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

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb jak największej części wspólnoty samorządowej;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie Gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

§ 8. Plan remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- 1) 2025r. - wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i termomodernizacji budynku komunalnego z lokalami mieszkalnymi w Bogusławicach 59/5;
- 2) 2027r. – 2028r. - modernizacja budynku komunalnego z lokalami mieszkalnymi w Bogusławicach 59/5;
- 3) 2025r. – 2030r. - planowane są bieżące naprawy i remonty wynikające z użytkowania budynków z lokalami mieszkalnymi.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.**

§ 9. W ciągu najbliższych pięciu lat przewiduje się sprzedaż następujących lokali:

- 1) 2026r. - jeden lokal mieszkalny nr 4b znajdujący się w Bogusławicach 57,
- 2) 2027r. - jeden lokal mieszkalny nr 2 wraz z komórką znajdujący się w Bogusławicach 57.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 10. 1. Wysokość czynszów za najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego powinna być kształtowana na poziomie:

- a) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- b) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami;
- c) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

2. Podwyższenie czynszu za używanie lokali, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane tylko jeden raz w roku.

3. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

**§ 11.** Burmistrz ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do których mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające.

1. Na wartość użytkową ww. lokali wpływają czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu. Do czynników obniżających wysokość czynszu należą:

- a) z uwagi na położenie budynku w Strefie II obejmującą pozostałą część gminy poza miejscowością Wolbórz i obrębem Bogusławice PGR – 20%;
- b) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – 30%;
- c) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – 20%;
- d) z uwagi na ogólny zły stan techniczny budynku – 20%;
- e) lokal położony w budynku wielolokalowym – 10%;

2. Czynniki podwyższające stawkę czynszu to:

- f) lokal położony w budynku jedno i dwurodzinnym + 10%.

3. Stawkę czynszu oblicza się sumując wskaźniki, suma wskaźników obniżających nie może przekroczyć 60%.

3. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowała w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

**§ 12.** Stawka czynszu w najmie socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 13.** Miesięczna stawka czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest przez Burmistrza Wolborza do wysokości 1/12 z 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego w Obwieszczeniu Wojewody Łódzkiego ogłaszanego w dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.**

**§ 14.** Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Wolborza.

**§ 15.** Administracją lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół zajmują się dyrektorzy.

**§ 16.** Osoba upoważniona przez Burmistrza do zarządzania i administrowania lokalami mieszkalnymi:

- 1) gospodaruje mieszkaniowym zasobem gminy, zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonuje bieżących przeglądów oraz zapewnia realizację napraw, remontów lokali i budynków,
- 2) wynajmuje lokale zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Wolborzu zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 17.** W latach 2025-2030 nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolbórz.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 18.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Wolbórz w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| ROK  | WPŁYWY Z NAJMU I<br>DZIERŻAWY<br>(w tys. zł) | POZYSKANE<br>ŚRODKI<br>ZEWNĘTRZNE<br>(w tys. zł) | ZAPLANOWANE<br>ŚRODKI W<br>BUDŻECIE<br>GMINNYM<br>(w tys. zł) | RAZEM<br>(w tys. zł) |
|------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| 2025 | 28,40                                        | -                                                | 50,00                                                         | 78,40                |
| 2026 | 29,40                                        | -                                                | -                                                             | 29,40                |
| 2027 | 30,30                                        | -                                                | -                                                             | 30,30                |
| 2028 | 31,20                                        | -                                                | -                                                             | 31,20                |
| 2029 | 32,00                                        | -                                                | -                                                             | 32,00                |
| 2030 | 32,80                                        | -                                                | -                                                             | 32,80                |

**Rozdział 7.**

**Wysokość kosztów w latach 2025-2030 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.**

§ 19. Poniższa tabela przedstawia prognozowane kwoty wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów w latach 2025-2030.

| Rok  | Rodzaje kosztów                                |                                                            |                                    | Razem<br>(tys. zł) |
|------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
|      | Koszty bieżącej<br>eksploatacji<br>(w tys. zł) | Koszty bieżących<br>remontów i modernizacji<br>(w tys. zł) | Koszty inwestycyjne<br>(w tys. zł) |                    |
| 2025 | 35,00                                          | 15,50                                                      | 50,00                              | 100,50             |
| 2026 | 36,20                                          | 16,00                                                      | 0,00                               | 52,20              |
| 2027 | 37,30                                          | 16,50                                                      | 0,00                               | 53,80              |
| 2028 | 38,30                                          | 17,00                                                      | 0,00                               | 55,30              |
| 2029 | 40,00                                          | 17,50                                                      | 0,00                               | 57,50              |
| 2030 | 41,00                                          | 17,90                                                      | 0,00                               | 58,90              |

1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu);
- 3) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 4) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy);
- 5) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków;
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych;
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne, koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2025-2030 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 20.** 1. W latach 2025-2030 planuje się prace remontowo-modernizacyjne, które mogą wymagać zamiany lokali mieszkalnych na ten okres.

2. W latach 2025-2030 działania Gminy Wolbórz będą skoncentrowane na utrzymaniu składników gminnego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków na wykonywanie remontów bieżących.

3. Poza sprzedażą lokali o których mowa w § 9 nie planuje się innej sprzedaży.