



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 stycznia 2026 r.

Poz. 293

UCHWAŁA NR XXIV/208/2025 RADY GMINY BEŁCHATÓW

z dnia 29 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełchatów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z 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) Rada Gminy Bełchatów uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełchatów na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Furczyński

Załącznik do uchwały nr XXIV/208/2025

Rady Gminy Bełchatów

z dnia 29 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BEŁCHATÓW NA LATA 2026-2030

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełchatów na lata 2026-2030 został opracowany w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowy zasobem Gminy Bełchatów. Obejmuje on w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bełchatów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale komunalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 Bełchatów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełchatów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale komunalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bełchatów stanowią:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy w miejscowościach:
 - a) Łękawa 3 (5 lokali);
 - b) Postękalice 43 (3 lokale);
 - c) Zdieszulice Górne 47 (5 lokali);
 - d) Zawadów 108 (1 lokal);
 - e) Wola Mikorska 1 (1 lokal);
 - f) Wola Mikorska 1A (3 lokale).
- 2) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół:
 - a) SP Łękawa (3 lokale);
 - b) SP Dobrzelów (1 lokal).
- 3) budynek mieszkalny, w którym Gmina Bełchatów posiada udział we własności wynoszący 5584/10000:

a) Dobiecin 4 (5 lokali).

2. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Wyposażenie	Ocena
1.	Łękawa 3	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, w części lokali łazienka i wc, w części lokali C.O.	Zadowolająca
2.	Łękawa 4	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka i wc, C.O.	Zadowolająca
3.	Postękalice 43	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, łazienka i wc, przydomowa oczyszczalnia ścieków	Zadowolająca
4.	Zdzieszulice Górne 47	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, w części lokali łazienka i wc, w części lokali C.O.	Zadowolająca
5.	Wola Mikorska 1	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, szambo, łazienka i wc, C.O.	Zadowolająca
6.	Wola Mikorska 1A	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wc, szambo, piece kaflowe, kuchnie szamotowe	Zadowolająca
7.	Zawadów 108	instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, toaleta przenośna TOI-TOI, piec kaflowy, piec typu cyganek	Dostateczna
8.	Dobrzelów, ul. Górna 7	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, C.O., kanalizacja sanitarna, łazienka i wc	Zadowolająca
9.	Dobiecin 4	instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, łazienka i w.c, szambo	Dostateczna

§ 3. 1. W latach 2026-2030 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.

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

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

4. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

Rozdział 3.

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 Gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie 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 na lata 2026-2030:

1) 2026 rok:

a) bieżąca eksploatacja.

2) 2027 rok:

a) bieżąca eksploatacja;

3) 2028 rok:

a) bieżąca eksploatacja;

4) 2029 rok:

a) bieżąca eksploatacja;

5) 2030 rok:

a) bieżąca eksploatacja;

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

4. Działania Gminy będą koncentrowały się na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. W okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Bełchatów położonych w budynku pod adresem Dobiecín 4, 97-400 Bełchatów. Tryb i zasady sprzedaży zostaną określone w odrębnych uchwałach Rady Gminy Bełchatów, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej Gminy.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy Bełchatów.

5. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

1) lokal wyposażony w WC - podwyższenie o 30%;

2) lokal wyposażony w urządzenia kąpielowe - podwyższenie o 30%;

3) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - podwyższenie o 30%;

7. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) lokal w budynku konstrukcji nietrwałej (drewno, pruski mur, itp.) - obniżka o 30%;

2) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 30%;

3) lokal w suterenie lub poddaszu - obniżka o 30%;

8. Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu jednego czynnika bez względu na ich ilość. Natomiast podwyższenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w § 6 ust. 6.

Rozdział 6.

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.

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bełchatów zarządza Wójt Gminy Bełchatów.

Przedmiotem zarządu jest:

- a) wynajmowanie mieszkań,
- b) remonty,
- c) modernizacja,
- d) adaptacja lokali,
- e) pobieranie opłat z tytułu najmu,
- f) sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełchatów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętej programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełnianie w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych przez Radę Gminy.

Rozdział 8.

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.

§ 9. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty:

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji w zł	Koszt remontów w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Koszt modernizacji lokali i budynków w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
2026	30 000,00	-	-	-	-
2027	30 000,00	-	-	-	-
2028	30 000,00	-	-	-	-
2029	30 000,00	-	-	-	-
2030	30 000,00	-	-	-	-

§ 10. 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;
- 4) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały - bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot);
- 5) pozostałe koszty (m.in.: utrzymanie zieleni, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) utrzymanie poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie niezbędnych remontów bieżących lokali mieszkalnych;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Bełchatów.