



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 stycznia 2026 r.

Poz. 310

UCHWAŁA NR XVI/97/2025 RADY GMINY SŁUPIA

z dnia 29 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupia na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupia na lata 2026-2030 w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupia.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXII/126/2020 Rady Gminy Słupia z dnia 28 grudnia 2020 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupia na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 324).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Słupia

Mateusz Kowalczyk

Załącznik do uchwały nr XVI/97/2025

Rady Gminy Słupia

z dnia 29 grudnia 2025 r.

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupia na lata 2026-2030 zwany w dalszej części "Programem" odpowiada art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian 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 Słupia

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

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

2. Aktualnie Gmina Słupia posiada 12 lokali mieszkalnych.

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

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 4 budynki obejmujące 12 lokali o łącznej powierzchni 569,55m².

3. W okresie 2026-2030 z uwagi na trudności finansowe brak jest realnych szans na 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 tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1.	Słupia 143 Dom Nauczyciela	4	47,38	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
2.	Słupia 143 Dom Nauczyciela	4	45,85	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
3.	Słupia 143 Dom Nauczyciela	3	38,19	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
4.	Słupia 143 Dom Nauczyciela	3	38,19	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
5.	Słupia 133 Ośrodek Zdrowia	3	46,00	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
6.	Słupia 133 Ośrodek Zdrowia	3	44,44	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
7.	Słupia 133 Ośrodek Zdrowia	2	31,10	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
8.	Winna Góra 40 Dom Nauczyciela	4	54,18	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
9.	Winna Góra 40 Dom Nauczyciela	4	43,66	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
10.	Winna Góra 40 Dom Nauczyciela	4	43,66	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
11.	Winna Góra 40 Dom Nauczyciela	6	56,10	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	dobry	umowa najmu
12.	Zagórze 37A Dom Ludowy	5	80,80	łazienka, WC, c.o., sieć energetyczna, sieć wodociągowa	średni	umowa najmu

4. Aktualnie Gmina nie posiada lokali socjalnych.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Słupia, nie ulegnie zmianie, gdyż gmina nie przewiduje sprzedaży lokali ani też budowy nowych budynków mieszkalnych.

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

3. Gmina Słupia w latach 2026-2030 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 Słupia 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 2026-2030

Rok	Wyszczególnienie
2026	Remont dachu oraz termomodernizacja budynku Domu Nauczyciela w Słupi Wymiana instalacji elektrycznej w budynku Domu Nauczyciela w Słupi
2027	Remont dachu oraz termomodernizacja budynku Ośrodka Zdrowia w Słupi
2028	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku Domu Nauczyciela w Winnej Górze
2029	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku Ośrodka Zdrowia w Słupi
2030	Bieżąca konserwacja i remonty

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

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

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 podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego.

3. Podwyższanie stawek czynszu może być dokonywane nie częściej niż dwa razy 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 lub podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie - podwyższenie o 60%;
- 2) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną - podwyższenie o 30%;

- 3) lokal wyposażony w instalację wodociągową - podwyższenie o 10%;
- 4) lokal z dostawą ciepłej wody - podwyższenie o 10%.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez dostawy ciepłej wody - obniżenie o 10%;
- 2) lokal bez instalacji kanalizacyjnej i ściekowej - obniżenie o 10%;
- 3) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - obniżenie o 5%;
- 4) lokale znajdujące się w budynkach położonych w odległości powyżej 1 km od przystanku komunikacji publicznej - obniżenie stawki czynszu o 5%;
- 5) lokale położone powyżej I piętra - obniżenie stawki czynszu o 5%;
- 6) ogólny zły stan techniczny budynku - obniżenie stawki czynszu o 5%.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową podlegają sumowaniu.

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 Słupia przy pomocy Urzędu Gminy. W Urzędzie Gminy 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 Słupia.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030.

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, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty z przeglądów okresowych);
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii;
- 3) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 9.

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

§ 12. Wysokość kosztów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000,00 zł	60 000,00 zł	62 000,00 zł	62 000,00 zł	63 000,00 zł
2.	Remonty i modernizacja lokali i budynków	801 887,24 zł	400 000,00 zł	30 000,00 zł	50 000,00 zł	30 000,00 zł
Razem		861 887,24 zł	460 000,00 zł	51 000,00 zł	71 000,00 zł	93 000,00 zł

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.