



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 316

UCHWAŁA NR XXIII/185/25 RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE

z dnia 30 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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) **Rada Miejska w Parzęczewie uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Parzęczew na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Parzęczew.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Parzęczew.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Parzęczewie

Władysław Krawczyk

Załącznik do uchwały nr XXIII/185/25
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 30 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Parzęczew na lata 2026-2030.

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

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Parzęczew wchodzi 14 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 706,49 m²:

- 1) 3 lokale w bloku przy ul. Południowej 3 w Parzęczewie, wyposażone w wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie:
 - 2 lokale o powierzchni użytkowej 60,50 m²,
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 48,50 m²,
- 2) 1 lokal w budynku wielorodzinnym w Opolu nr 17 o powierzchni użytkowej 41,15 m², ogrzewanie piecове, brak wody i kanalizacji,
- 3) 1 lokal w budynku dwurodzinnym w Parzęczewie, ul. Ozorkowska nr 26, wyposażony w wodę, kanalizację i ogrzewanie piecове, o powierzchni użytkowej 70,55 m²,
- 4) 1 lokal w budynku komunalnym w Różycach 17 wyposażony w wodę, przydomową oczyszczalnię ścieków i ogrzewanie piecове, o powierzchni użytkowej 111,41 m²,
- 5) 4 lokale w budynku wielorodzinnym w Leźnicy Wielkiej nr 2:
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 53,60 m² - brak wody i kanalizacji, ogrzewanie piecове,
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 38,40 m² - brak wody i kanalizacji, ogrzewanie piecове,
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 46,00 m² - brak kanalizacji, wyposażony w wodę i ogrzewanie piecове.
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 32,20 m² - brak kanalizacji, wyposażony w wodę i ogrzewanie piecове.
- 6) 1 lokal komunalny stanowiący budynek mieszkalny jednorodzinny (kontener) o pow. użytkowej 31,92 m², położony w Leźnicy Wielkiej Nr 2A, wyposażony w wodę, przydomową oczyszczalnię ścieków i ogrzewanie elektryczne,
- 7) 1 lokal komunalny stanowiący budynek mieszkalny jednorodzinny o pow. użytkowej 48,62 m², położony w Leźnicy Wielkiej Nr 2B, wyposażony w wodę, przydomową oczyszczalnię ścieków i ogrzewanie elektryczne,
- 8) 2 lokale socjalne w budynku wielorodzinnym w Leźnicy Wielkiej nr 2: brak wody i kanalizacji, ogrzewanie piecове:
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 22,54 m² - brak wody i kanalizacji, ogrzewanie piecове,
 - 1 lokal o powierzchni użytkowej 40,60 m² - brak kanalizacji, wyposażony w wodę i ogrzewanie piecове.

Lokale wymienione w pkt 5 przeznacza się na lokale socjalne po ustaniu stosunków najmu z dotychczasowymi najemcami.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu a średni miesięczny dochód na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury.

3. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie, której uprawnienie do takiego lokalu wynika z prawomocnego wyroku sądowego.

4. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

5. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy	Stan techniczny			Rok
	wysoki	średni	niski	
14	6	8	0	2026
14	6	8	0	2027
14	6	8	0	2028
14	6	8	0	2029
14	6	8	0	2030

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny wysoki - lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw.
- 2) Stan techniczny średni - lokale mieszkalne o średnim stanie technicznym nie wymagające remontów kapitalnych; może jedynie zachodzić konieczność wykonywania remontów bieżących.
- 3) Stan techniczny niski - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

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

§ 2. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) aktualny stan budynków i stopień ich zużycia.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

3. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

4. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

5. Lokale mieszkaniowe są w wysokim i średnim stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.

Plan remontów nieruchomości gminnych

L.p.	Lokalizacja	Pow. lokalu w m ²	Zakres planowanych remontów				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Parzęczew, ul. Południowa 3	60,50	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		60,50	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		48,50	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące

			naprawy	naprawy	naprawy	naprawy	naprawy
2.	Opole nr 17	41,15	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
3.	Parzęczew, ul. Ozorkowska 26	70,55	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
4.	Różyce 17	111,41	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
5.	Leźnica Wielka nr 2	46,00	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		53,60	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		38,40	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		32,20	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
6.	Leźnica Wielka Nr 2A	31,92	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
7.	Leźnica Wielka Nr 2B	48,62	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
8.	Leźnica Wielka nr 2 (lokale socjalne)	22,54	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
		40,60	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Gmina nie planuje remontów w latach 2026-2030 w wynajętych lokalach, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. Planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego wymienionego w § 1 ust.1 pkt.3 znajdującego się w budynku dwurodzinnym w Parzęczewie, ul. Ozorkowska nr 26 zgodnie z Uchwałą Nr LXXII/580/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej.

§ 4. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy uwzględniając stan techniczny lokalu i jego wyposażenie.

Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki:

1) podwyższające wartość użytkową:

- woda - 10 %
- kanalizacja - 10 %
- centralne ogrzewanie - 10 %

2) obniżające wartość użytkową:

- brak wody - 10 %
- brak kanalizacji - 10 %
- brak centralnego ogrzewania - 10 %

2. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.

3. Ustala się stawkę czynszu dla lokali socjalnych w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

4. Zmiany stawek czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

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.

§ 5. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Parzęczew.

2. Wszelkie działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy (administrowanie i zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków) w imieniu i na rzecz gminy Parzęczew wykonuje gminna jednostka organizacyjna Zakład Gospodarki Komunalnej w Parzęczewie.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Parzęczew i budżecie

Zakładu Gospodarki Komunalnej w Parzęczewie.

VII. 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, a także wydatki inwestycyjne.

§ 7. 1. W latach 2026-2030 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł
2026	13 000	7 000
2027	13 000	7 000
2028	13 000	7 000
2029	13 000	7 000
2030	13 000	7 000

Niezależnie od powyższego planu, jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne, jak awarie, klęski żywiołowe itp., decyzję o wydzieleniu środków z planowanego budżetu na naprawy w ww. sytuacjach podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy w ramach obowiązującego planu. Ww. koszty są nieprzewidywalne i nie dają się ująć w niniejszym planie.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

- realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.