

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice 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 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziejowice na lata 2026-2030" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Bartczak

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Sędziejowice

z dnia.....2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W GMINIE SĘDZIEJOWICE NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy 8 budynków obejmujących 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1377,05 m².

2. W okresie 2026-2030 z uwagi na ograniczenia finansowe nie przewiduje się zwiększenia zasobów mieszkaniowych gminy. W tych warunkach, maksymalny wysiłek zostanie skierowany na działania zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego istniejących zasobów. Szczegółowe dane dotyczące wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego wraz z wyposażeniem technicznym i instalacyjnym zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu mieszkal.	Pow. lokalu mieszkal. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje				
				Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	CO	szambo
1.	Gminny Ośrodek Kultury - Sędziejowice ul. Wieluńska 7	1	85,17	+	+	+	+	-
		3	69,85	+	+	+	+	-
		4	56,40	+	+	+	+	-
		5	56,81	+	+	+	+	-
		6	55,36	+	+	+	+	-
2.	Gminny Ośrodek Zdrowia - Sędziejowice ul. Wieluńska 8	1	39,80	+	+	+	+	-
		2	62,30	+	+	+	+	-
		3	62,58	+	+	+	+	-
		4	35,60	+	+	+	+	-
3.	Gminny Ośrodek Zdrowia - Marzenin ul. Zduńska 11	1	82,40	+	+	+	+	-
4.	Blok - Pruszków ul. Główna 6	2	47,40	+	+	+	-	-
		6	25,00	+	+	+	-	-
		4	15,60	+	+	+	-	-
		1	12,00	+	+	+	-	-
		5	61,25	+	+	+	-	-
5.	Blok - Pruszków ul. Główna 6A	1	36,50	+	+	+	-	-
		3	29,00	+	+	+	-	-
		2	34,70	+	+	+	-	-
		5	42,00	+	+	+	-	-
		6	36,50	+	+	+	-	-
		4	44,50	+	+	+	-	-
6.	Blok - Pruszków ul. Główna 6B	1	53,25	+	+	+	-	-
		2	29,00	+	+	+	-	-
		3	23,00	+	+	+	-	-
7.	Budynek	1	51,44	+	+	+	+	-

	poszkolny - Pruszków ul. Główna 1	2	42,57	+	+	+	+	-
8	Budynek poszkolny - Dobra 49	1	33,54	+	+	-	+	+
		4	31,53	+	+	-	+	+
		2	54,00	+	+	-	+	+
		3	68,00	+	+	-	+	+

3. Stan obecny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. **Stan obecny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Sędziejowice na lata 2026-2030**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkal.	Pow. lokali miesz. w m ²	Stan techniczny lokali mieszkalnych			Prognoza stanu lokali mieszkalnych w latach				
				zły	średni	dobry	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Gminny Ośrodek Kultury ul. Wieluńska 7	5	323,59	-	-	5	5	5	5	5	5
2.	Gminny Ośrodek Zdrowia ul. Wieluńska 8	4	200,28	-	-	4	4	4	4	4	4
3.	Gminny Ośrodek Zdrowia ul. Zduńska	1	82,40	-	-	1	1	1	1	1	1
4.	Bloki Pruszków ul. Główna 6	5	161,25	-	-	5	5	5	5	5	5
5.	Bloki Pruszków ul. Główna 6A	6	223,20	-	-	6	6	6	6	6	6
6.	Bloki Pruszków ul. Główna 6B	3	105,25	-	-	3	3	3	3	3	3
7.	Budynek poszkolny Pruszków ul. Główna 1	2	94,01	-	-	2	2	2	2	2	2
8	Budynek poszkolny Dobra 49	4	187,07	-	-	4	4	4	4	4	4

Rozdział 2.

Stan obecny oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Sędziejowice na lata 2026-2030

§ 2.1. Mając na uwadze utrzymanie stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych gminy Sędziejowice należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe oraz ponosić koszty eksploatacyjne. Niezależnie od prac konserwacyjno-remontowych, konieczne jest wykonywanie prac modernizacyjnych budynków. Wyszczególnienie tych prac w podziale na lata przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. **Planowane prace modernizacyjne w latach 2026-2030**

Lp.	Rok	Adres budynku	Opis planowanej modernizacji
1.	2026	Pruszków, ul. Główna 1	modernizacja klatki schodowej
2.	2027	Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6 Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6B	modernizacja klatek schodowych
3.	2028	Pruszków, ul. Główna 6, Blok 6A	modernizacja klatek schodowych
4.	2029	Sędziejowice, ul. Wieluńska 7	modernizacja klatki schodowej
5.	2030	Sędziejowice, ul. Wieluńska 8	modernizacja klatki schodowej

2. W okresie 2026-2030 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Prace remontowo-modernizacyjne nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Czynsz za wynajmowanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje: koszty administrowania, utrzymania technicznego budynku, pomieszczeń wspólnego użytkowania, utrzymanie zieleni oraz koszty obsługi formalno-prawnej.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z bieżącą eksploatacją lokali mieszkalnych, zależnych od właściciela, a mianowicie za:

- a) dostawę energii cieplnej,
- b) dostawę wody,
- c) odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Sędziejowice.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sędziejowice, ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólny stan techniczny budynku.

5. Ustalona stawka bazowa ulega podwyższeniu, gdy lokal wyposażony jest w:

- a) centralne ogrzewanie – o 10%,
- b) łazienkę z ubikacją lub ubikacją na miejscu – o 10%,
- c) urządzenie grzewcze (bojler) – o 10%.

6. Ustalona stawka bazowa ulega obniżeniu, gdy lokal nie jest wyposażony w:

- a) wodę – o 10%,
- b) kanalizację – o 10%,
- c) inne (poddasze, zły stan techniczny, najemca sam pali, itp.) – o 10%.

7. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej ulegają sumowaniu.

8. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Czynsz najmu jest dokumentowany fakturą wystawianą przez Wynajmującego co miesiąc. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

10. W czasie trwania najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, a w szczególności ulepszeń określonych w §4, pkt.5.

11. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek, alków oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatorów, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

12. Za powierzchnie użytkową lokalu nie uważa się w szczególności: powierzchni balkonów, loggi, antresol, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów i komórek do przechowywania opału.

13. Ewentualne podwyżki czynszu dokonywane będą nie częściej niż co 6 miesięcy.

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 kolejnych latach.

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sędziejowice zarządza Wójt Gminy Sędziejowice.

2. Wynajmem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Gminna Jednostka Usług Komunalnych w Sędziejowicach.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z najmu lokali mieszkalnych.
- 2) dofinansowanie z budżetu Gminy Sędziejowice.

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 4.

Lp.	Rok finansowania	Potrzebne środki finansowe	Przychody z najmu lokali mieszkalnych	Dofinansowanie z budżetu gminy
1.	2026	290 000,00 zł	69 000,00 zł	221 000,00 zł
2.	2027	310 000,00 zł	69 000,00 zł	241 000,00 zł
3.	2028	311 000,00 zł	69 000,00 zł	242 000,00 zł
4.	2029	328 000,00 zł	69 000,00 zł	259 000,00 zł
5.	2030	341 000,00 zł	69 000,00 zł	272 000,00 zł

Rozdział 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

§ 7. 1. Tabela nr 5. określa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na:

- 1) Koszty eksploatacji obejmują między innymi: płace, narzuty, odpisy ZFŚS, ZFN, energię elektryczną, przeglądy instalacji, usługi kominiarskie, orzeczenia, nadzory, ubezpieczenia, BHP.
- 2) Koszty remontów i modernizacji obejmują między innymi: remonty bieżące, materiały zużyte do remontów bieżących i konserwacji, materiały do prac blacharsko-dekarskich, materiały do prac ocieplenia i elewacji budynków.
- 3) Wydatki inwestycyjne,

Tabela nr 5. **Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach**

Lp.	Lata	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Eksploatacja	265 000,00 zł	275 000,00 zł	286 000,00 zł	303 000,00 zł	316 000,00 zł
2.	Remonty i modernizacje	25 000,00 zł	35 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł
3.	Inwestycje	-	-	-	-	-
Razem		290 000,00 zł	310 000,00 zł	311 000,00 zł	328 000,00 zł	341 000,00 zł

2. Brak jest nieruchomości wspólnych, których gmina jest współwłaścicielem.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

4. Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 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 uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 cyt. ustawy. Przyjęty uchwałą Nr XXIX/234/21 Rady Gminy Sędziejowice Wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w gminie Sędziejowice z dnia 29 kwietnia 2021 r. obejmował lata 2021-2025, dlatego zasadne jest przyjęcie programu na kolejny okres.

Sędziejowice, 19.11.2025 r.

Wójt Gminy Sędziejowice

Dariusz Cieślak