

**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

**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 m². 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 m². 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 ²] | Łączna powierzchnia [m ²] |
|------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Dom Nauczyciela przy SP w Komornikach | Komorniki 99 | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1 | 50,00 | 122,00 |
| 2 | | | | 42,00 | | |
| 3 | | | | 30,00 | | |
| 4 | Dom Nauczyciela przy SP w Proszeniu | Proszenie 98 | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1 | 33,00 | 116,00 |
| 5 | | | | 39,00 | | |
| 6 | | | | 44,00 | | |
| 7 | Budynek mieszkalny | Bogusławice 57A | Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. | 1 | 30,03 | 241,72 |
| 8 | | | | 15,68 | | |
| 9 | | | | 15,31 | | |
| 10 | | | | 15,31 | | |
| 11 | | | | 15,68 | | |
| 12 | | | | 30,03 | | |
| 13 | | | | 34,37 | | |
| 14 | | | | 18,00 | | |
| 15 | | | | 15,57 | | |
| 16 | | | | 17,37 | | |
| 17 | | | | 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 należytym stanie technicznym zaspakajającym potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy Wolbórz o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

§ 6. Burmistrz Wolborza 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 administrowania 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 m² 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 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest przez Burmistrza Wolborza do wysokości 1/12 z 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1 m² 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 | WPLYWY Z NAJMU I DZIERŻAWY (w tys. zł) | POZYSKANE ŚRODKI ZEWNĘTRZNE (w tys. zł) | ZAPLANOWANE ŚRODKI W BUDŻECIE GMINNYM (w tys. zł) | RAZEM (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 (tys. zł) |
|------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| | Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł) | Koszty bieżących remontów i modernizacji (w tys. zł) | Koszty inwestycyjne (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.