

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY GORZKOWICE**  
**z dnia .....**

**w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice w latach 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2024.721.) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 ust 2 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj.Dz.U.2023.725) Rada Gminy Gorzkowice uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice w latach 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie w 14 dni od daty jej publikacji.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Siewierski

Załącznik

do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Gorzkowice  
z dnia.....

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gorzkowice  
w latach 2025-2029**

**Rozdział I**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy  
w latach 2025-2029**

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Gorzkowice wchodzi lokal mieszkalny stanowiący własność gminy znajdujący się przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach o powierzchni 63,24 m<sup>2</sup>.

2. Stan techniczny zasobu przedstawia się następująco:

1) lokal mieszkaniowy wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewanie.

2) lokal mieszkalny jest w dobrym stanie technicznym.

**Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy.**

§ 1. Mieszkanie znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia przy ulicy Kwiatowej 4 w Gorzkowicach zlokalizowane są na piętrze tego budynku. Jest w dobrym stanie technicznym.

**Rozdział II**

**Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikającej ze stanu  
technicznego budynku.**

§ 1 Mieszkanie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest w dobrym stanie technicznym jednak z każdym rokiem zużywa się w wyniku użytkowania.

§ 2. Niezbędne remonty powinny być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkaniowe lub w miarę możliwości ze środków budżetowych.

**Rozdział III**

**Zasady polityki czynszowej**

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta Gminy tylko jeden raz w roku.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu uważa się powierzchnię balkonów, tarasów, loggii, andresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
4. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3 miesięcznym wyprzedzeniem.
5. Czynsz płatny jest z góry w terminie i na rachunek wskazany w wystawionej przez Gminę fakturze lub do kasy Urzędu Gminy.
6. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość stawki czynszu:
  - 1) za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
  - 2) za brak instalacji centralnego ogrzewania - 5%
  - 3) za brak instalacji ciepłej wody – 5%
  - 4) za brak łazienki – 5%

#### **Rozdział IV**

##### **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.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza pracownik Urzędu Gminy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) –zawiera Wójt Gminy
4. Zarządcą, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
  - 1) zagospodarowania terenu wokół budynku;
  - 2) wykonywanie prac z udziałem najemców;
  - 3) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.
5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## Rozdział V

### **Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.**

1. Nie przewiduje się sprzedaży lokalu będącego w zasobach Gminy oraz zamian lokali.
2. Wójt Gminy winien podejmować działania zmierzające do:
  - 1) powiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez wykup wolnych lokali;
  - 2) poprawy standardu lokali poprzez instalację urządzeń kanalizacyjnych czy też modernizacyjnych.

## Rozdział VI

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokryte z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.
2. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie jest dobry.
3. Zakres planowanych remontów do 2029 roku obejmował będzie przede wszystkim prace naprawcze lub remontowe powstałe na skutek zdarzeń losowych. Inne ewentualne naprawy i remonty wykonywane będą w niezbędnym stopniu.
4. Stosownie do art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2024.725 jako priorytetowe uznaje się zapewnienie bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
5. Wysokość planowanych wydatków przedstawia tabela zamieszczona poniżej:

lp	Wyszczególnienie	Lata				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00
2	Remonty lokali i budynków	0	0	0	0	0
3	Modernizacja lokali i budynków	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00

## Rozdział V

## **Podsumowania**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice oraz poprawy stanu technicznego zasobu.

Zadania założone do wykonania w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzkowice na lata 2025-2029, a niezrealizowane w tym okresie, podlegają realizacji na zasadach przewidzianych w niniejszym programie.