

**UCHWAŁA NR XXI/173/25
RADY GMINY MOSZCZENICA**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Moszczenica na lata 2026-2030"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 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 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Moszczenica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moszczenica na lata 2026-2030 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Moszczenica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Moszczenica

Iwona Jarosińska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moszczenica na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moszczenica na lata 2026-2030 został opracowany zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2020 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i określa w szczególności:

- 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.

Rozdział 2.

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

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica wchodzi osiem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 335,12 m², usytuowanych w czterech budynkach w miejscowościach Moszczenica, Gajkowice i Srock.

§ 2. Stan techniczny i wyposażenie zasobów mieszkaniowych Gminy Moszczenica kształtuje się następująco:

Lp.	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytk. (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Srock, ul. Plac Rynek 2	lokal nr 2	63,46	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, lokalne ogrzewanie piecowe	średni
2.		lokal nr 3	49,18	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokalne ogrzewanie piecowe	dostateczny
3.		lokal nr 4	28,02	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokalne ogrzewanie piecowe	dostateczny

4.		lokal nr 5	43,93	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, lokalne ogrzewanie piecowe	dostateczny
5.	Srock, ul. Krótka 3	lokal nr 1	48,40	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, lokalne ogrzewanie piecowe	zły
6.	Gajkowice, ul. Łódzka 149	lokal nr 4	33,74	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, centralne ogrzewanie obsługiwane przez lokatora,	zły
7.		lokal nr 5	34,29	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, WC, lokalne ogrzewanie piecowe	zły
8.	Moszczenica, ul. Piotrkowska 13	lokal nr 1	34,10	instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka z WC, centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi przez lokatora	dobry

§ 3. Nie wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania w czasie trwania stosunku pracy.

§ 4. 1. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych. Przywiduje się natomiast sprzedaż lokali mieszkalnych w Gajkowicach przy ul. Łódzkiej 149 oraz w Srocku przy ul. Krótkiej 3.

2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
liczba lokali mieszkalnych	8	5	5	5	5	5
powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	335,12	218,69	218,69	218,69	218,69	218,69
Stan techniczny dobry	1	1	1	1	1	1
Stan techniczny średni	1	1	1	1	1	1
Stan techniczny dostateczny	3	3	3	3	3	3
Stan techniczny zły	3	-	-	-	-	-

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica określa się na bazie ogólnego stanu technicznego budynków i stopnia ich zużycia, zakresu przeprowadzonych remontów, stopnia wyposażenia lokali w centralne ogrzewanie, instalację elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i WC.

§ 6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne wynikają z konieczności utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.

2. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali określone będą na bieżąco w oparciu o aktualne wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokalizacja lokali mieszkalnych			
	Srock, ul. Plac Rynek 2	Moszczenica, ul. Piotrkowska 13	Srock, ul. Krótka 3	Gajkowice, ul. Łódzka 149
2026	bieżąca konserwacja	bieżąca konserwacja	lokal przeznaczony do sprzedaży	lokal przeznaczony do sprzedaży
2027	wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	bieżąca konserwacja	lokal przeznaczony do sprzedaży	lokal przeznaczony do sprzedaży
2028	bieżąca konserwacja	bieżąca konserwacja	lokal przeznaczony do sprzedaży	lokal przeznaczony do sprzedaży
2029	wymiana tynków i malowanie klatki schodowej	bieżąca konserwacja	lokal przeznaczony do sprzedaży	lokal przeznaczony do sprzedaży
2030	bieżąca konserwacja	bieżąca konserwacja	lokal przeznaczony do sprzedaży	lokal przeznaczony do sprzedaży

§ 8. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. W latach 2026-2030 przewiduje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:

- 1) lokal nr 4 w Gajkowicach przy ul. Łódzkiej 149 o pow. użytkowej 33,74 m²;
- 2) lokal nr 5 w Gajkowicach przy ul. Łódzkiej 149 o pow. użytkowej 34,29 m²;
- 3) lokal nr 1 w Srocku przy ul. Krótkiej 3 o pow. użytkowej 48,40 m².

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Moszczenica w drodze zarządzenia.

§ 11. Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem czynszu za lokale socjalne, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

§ 12. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§ 13. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:

- 1) położenie w miejscowości będącej siedzibą gminy – 20 %;
- 2) dobry stan techniczny lokalu – 20 %;
- 3) centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi przez lokatora – 50 %;
- 4) centralne ogrzewanie obsługiwane przez lokatora – 10 %;
- 5) WC – 15 %;
- 6) łazienka – 15 %.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

- 1) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 20 %;

- 2) zły stan techniczny lokalu – 30 %;
- 3) lokal na poddaszu – 10 %;
- 4) budynek przeznaczony do rozbioru – 15%.

3. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

§ 14. Podwyższanie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

§ 15. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 16. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Moszczenica.

§ 17. Zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują: remonty i modernizacje lokali i budynków, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów z najemcami, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 18. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z najmu lokali użytkowych.

2. Dodatkowe źródło finansowania mogą stanowić środki z budżetu gminy, pozyskane przez gminę dotacje i środki ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

§ 20. Wysokość wydatków w latach 2025-2030 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Moszczenica przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	4 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
koszty remontów i modernizacji	-	5 000,00	-	8 000,00	-
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokal oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 21. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

§ 22. W latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 23. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane niezbędne remonty bieżące lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

§ 24. Sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest w celu wychodzenia ze współwłasności w przypadku, gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moszczenica na lata 2026-2030” wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dokument ten jest kluczowym narzędziem prowadzenia polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym. Program winien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać następujące zagadnienia: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

W związku z tym, iż przyjęty uchwałą nr XXX/271/2020 Rady Gminy w Moszczenica z dnia 15 października 2020 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moszczenica na lata 2020-2025 przestanie obowiązywać z końcem 2025 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2026-2030. Celem jego opracowania jest określenie kierunków i zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Moszczenica w latach 2026–2030, w tym określenie planów remontowych, modernizacyjnych, zasad racjonalnego wykorzystania lokali oraz prognoz finansowych dotyczących utrzymania zasobu.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.