

UCHWAŁA Nr

RADY GMINY SIERADZ

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sieradz na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 725) Rada Gminy Sieradz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sieradz na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieradz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Powalski

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieradz, określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2026 - 2030 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sieradz 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki 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.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sieradz, według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sieradz;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sieradz;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Sieradz;
- 4) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieradz na lata 2026 - 2030.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 12 lokali stanowiących własność Gminy, o łącznej powierzchni 403,08 m², w tym:

- 1) mieszkania komunalne:
 - a) 10 mieszkań w Męckiej Woli o powierzchni użytkowej – 318,51 m². Stan techniczny średni - wyposażenie w energię elektryczną oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną;
 - b) 1 mieszkanie w Dąbrówce o powierzchni użytkowej – 35,57 m². Stan techniczny dobry - wyposażenie w energię elektryczną oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną.
- 2) pozostałe mieszkania:

- a) lokal służbowy w Rzechcie o powierzchni użytkowej – 49,00 m². Stan techniczny dobry - wyposażenie w energię elektryczną, centralnego ogrzewania oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną.

§ 4. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę 16 nowych lokali mieszkalnych w Męckiej Woli na działce nr 65/15 oraz części działki 1290 o łącznej powierzchni 748,2 m².

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynika ze stanu technicznego budynków i w odniesieniu do lokali socjalnych wymaga kompleksowego potraktowania.

2. W zakres prac remontowych dotyczących lokali mieszkalnych na wynajem, będą wchodziły bieżące, drobne prace remontowe. Podejmowane remonty będą miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 7. 1. Większość lokali stanowią lokale komunalne, zajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na ich wykup i dlatego nie planuje się ich sprzedaży.

2. Jeżeli w okresie obowiązywania programu najemcy wykażą zainteresowanie wykupem wynajmowanych lokali mieszkalnych, Gmina umożliwi ich sprzedaż, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 8. Polityka czynszowa Gminy zapewnia racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytych stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy.

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy, ustala Wójt.

2. Do ustalenia wysokości czynszu za lokal mieszkalny stosuje się stawkę, o której mowa w ust. 1 przyjmując jako podstawowy standard wyposażenia lokalu w następujące urządzenia techniczne: instalację elektryczną, łazienkę, w.c. urządzenia wodno - kanalizacyjne, centralne ogrzewanie.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% stawki bazowej.

§ 10. 1. W stosunku do najemców lokali uzyskujących niskie dochody można obniżyć stawkę czynszu, w związku z wystąpieniem wymienionych w ust. 2 czynników obniżających wartość użytkową wynajmowanego lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w § 9 ust. 1 i 2:

- 1) lokal bez łazienki - 10%;
- 2) lokal bez WC - 10%;
- 3) lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody dostarczanej centralnie z jednego głównego zasobnika ciepłej wody - 10%;
- 4) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%;
- 5) lokal bez instalacji wodnej – 10%;
- 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10%;
- 7) jest w złym stanie technicznym – 10%.

3. Maksymalne obniżenie czynszu wynosi 60%.
4. Czynniki wymienione w ust. 2 nie dotyczą obniżenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 12. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza i gospodaruje Wójt.

2. Urząd Gminy Sieradz realizuje zadanie z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym:

- 1) zapewnienia najemcom lokali podstawowe warunki mieszkaniowe;
- 2) prowadzi niezbędne remonty i konserwację budynków i lokali mieszkalnych;
- 3) dokonuje przeglądów okresowych budynków;
- 4) prowadzi ewidencję lokali i dokumentację związaną z najmem lokali m.in.. zawieraniem umów oraz naliczaniem, księgowaniem i egzekwowaniem należnych opłat;
- 5) pozyskiwaniem nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń.

§ 13. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskiwane z opłat czynszów wynajmowanych lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne z budżetu Gminy.

2. W latach objętych programem będą podejmowane wszelkie działania w celu pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, w tym: dofinansowanie oraz preferencyjne kredyty ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Funduszu Dopłat ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego oraz pomoc finansowa w ramach programów krajowych i UE.

Rozdział 8

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

§ 15. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2026 - 2030 (w złotych)				
	2026	2027	2028	2029	2030
1. Koszty bieżącej eksploatacji	19 600	20 200	20 600	21 100	21 600
2. Koszty remontów	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
3. Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
5. Wydatki inwestycyjne	0	1 603 000	1 603 000	1 603 000	0
Razem	39 600	1 643 200	1 643 600	1 644 100	41 600

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. Zaplanowane remonty i wydatki inwestycyjne na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas innego lokalu najemcy.

§ 17. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach;
- 2) umożliwianie wykupu lokali najemcom poprzez stosowanie bonifikat i ulg, które ustalane będą w drodze odrębnych uchwał;
- 3) zarządzanie i preferowanie zmian w zakresie zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na lokal mniejszy w sytuacji, gdy najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.