



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 2468

### UCHWAŁA NR LXV/434/2024 RADY GMINY RZECZYCA

z dnia 29 lutego 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) 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. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca na lata 2024 - 2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XV/104/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 listopada 2015r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr LXIV/426/2024 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 24 stycznia 2024r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Leszek Kosiacki**

Załącznik do uchwały Nr LXV/434/2024

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 29 lutego 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
RZECZYCA NA LATA 2024 - 2028**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczyca wchodzi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 584,18 m<sup>2</sup>, znajdujących się w trzech budynkach, stanowiących własność Gminy Rzeczyca:

- 1) w budynku Gminnego Ośrodka Kultury w Rzeczyca- trzy lokale;
- 2) w budynku Ośrodka Zdrowia w Rzeczyca - trzy lokale;
- 3) w budynku przyszkolnym w Sadykierzu - pięć lokali;

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

| Lp | Miejscowość,<br>nr domu,<br>nr lokalu       | Powierzchnia<br>użytkowa | Wyposażenie<br>lokalu  | Stan techniczny budynku   |
|----|---|--------------------------|--|---|
| 1. | Rzeczyca ul.<br>Prez.I.Mościckiego<br>9 m 1 | 37,27 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,<br>instalacja<br>kanalizacyjna,<br>instalacja C.O.<br>łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny  |
| 2. | Rzeczyca ul.<br>Prez.I.Mościckiego<br>9 m 2 | 52,57 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,<br>instalacja<br>kanalizacyjna,<br>instalacja C.O.<br>łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny  |
| 3. | Rzeczyca ul.<br>Prez.I.Mościckiego<br>9 m 3 | 71,93 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,<br>instalacja<br>kanalizacyjna,<br>instalacja C.O.<br>łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny  |
| 4. | Rzeczyca ul.<br>Ks.J.Kitowicza 12<br>m.1    | 66,37 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,<br>instalacja<br>kanalizacyjna,<br>instalacja C.O.,<br>łazienka z WC | Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką i stropodachem, ocieplone ściany i stropodach, otynkowany, stolarka okienna z PCV, trzykondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na III kondygnacji, po remoncie - bardzo dobry stan techniczny |
| 5. | Rzeczyca ul.<br>Ks.J.Kitowicza 12<br>m.2    | 46,92 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,<br>instalacja<br>kanalizacyjna,<br>instalacja C.O.,<br>łazienka z WC | Budynek murowany, wybudowany przed 1990r., kryty blachodachówką i stropodachem, ocieplone ściany i stropodach, otynkowany, stolarka okienna z PCV, trójkondygnacyjny w części mieszkalnej, lokal położony na III kondygnacji, po remoncie - bardzo dobry stan techniczny  |
| 6. | Rzeczyca ul.                                | 64,78 m <sup>2</sup>     | sieć wodociągowa,  | Budynek murowany, wybudowany  |

|    |                       |                      |   |  |
|----|-----------------------|----------------------|---|--|
|    | Ks.J.Kitowicza 12 m.3 |                      | instalacja kanalizacyjna, łazienka z WC                                     | przed 1990 r., kryty papą, jednokondygnacyjny, niezadawalający stan techniczny – istnieje potrzeba wykonania remontu budynku       |
| 7. | Sadykierz 51 m. 1     | 26,72 m <sup>2</sup> | sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny |
| 8. | Sadykierz 51 m. 2     | 32,90 m <sup>2</sup> | sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O.,                | Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny |
| 9. | Sadykierz 51 m. 3     | 62,70 m <sup>2</sup> | sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny |
| 10 | Sadykierz 51 m. 4     | 59,32 m <sup>2</sup> | sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O., łazienka z WC  | Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na III kondygnacji, dobry stan techniczny |
| 11 | Sadykierz 51 m. 5     | 62,70 m <sup>2</sup> | sieć wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja C.O. , łazienka z WC | Budynek murowany, wybudowany po 1990 r., kryty blachą, trzykondygnacyjny, lokal położony na II kondygnacji, dobry stan techniczny  |

3. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

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

§ 2. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina w latach 2024 - 2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie gminy jest dobry.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacje w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

4. W latach 2024-2028 planowane są remonty i modernizacje wyłącznie lokali opisanych w poniższej tabeli, z wykorzystaniem wyników okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie określonym w przepisach ustawy Prawo Budowlane.

| L.p | Lokale przeznaczone do remontu           | Ocena stanu technicznego budynku | Lata | Planowane prace remontowo- modernizacyjne   |
|-----|--|----------------------------------|------|---|
| 1.  | Rzeczycza ul. Prez. I. Mościckiego 9 m 2 | dobry stan techniczny            | 2024 | Wykonanie drobnych napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli przewodów kominowych.<br>Malowanie pomieszczeń |
|     |  |                                  | 2025 | -   |
|     |  |                                  | 2026 | -   |
|     |  |                                  | 2027 | -   |
|     |  |                                  | 2028 | -   |
| 2.  | Rzeczycza ul. Prez. I. Mościckiego 9 m 3 | dobry stan techniczny            | 2024 | Wykonanie napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli   |
|     |  |                                  | 2025 | -   |
|     |  |                                  | 2026 | -   |
|     |  |                                  | 2027 | -   |
|     |  |                                  | 2028 | -   |

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy Rzeczycza.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Rzeczycza, ale nie wyższym niż określony w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Wójta Gminy Rzeczycza.

3. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową, którą stanowi najwyższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Rzeczycza, ustalona dla lokalu o najwyższym standardzie.

4. Ustalając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy Rzeczycza uwzględnia czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ze względu na lokalizację budynku – poza miejscowością Rzeczyca o 15%;
  - 2) ze względu na położenie lokalu w budynku – parter lub poddasze użytkowe o 10 %;
  - 3) ze względu na wyposażenie:
    - a) brak instalacji c.o. – o 8%,
    - b) brak ciepłej wody dostarczanej centralnie o 10%,
    - c) brak ciepłej wody – o 10%,
    - d) brak kanalizacji – o 10%;
  - 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku - budynek do remontu kapitalnego – o 15%.
5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

6. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 9 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 z późn. zm.). Stawkę bazową, podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

**§ 6.1** Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca o niskich dochodach, ustalonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca, mogą składać wnioski o obniżenie naliczonego czynszu. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

1. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

## **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 2024 - 2028**

**§ 7.** W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rzeczyca.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024- 2028**

**§ 8.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca a także wydatki inwestycyjne**

**§ 9.** Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca w następującej wysokości w latach 2024- 2028:

| Rok  | Koszty bieżące eksploatacji | Koszty remontów i modernizacji | Wydatki inwestycyjne |
|------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 2024 | 12.000,00 zł                | 6.000,00 zł                    | -                    |
| 2025 | 14.000,00 zł                | 10.000,00 zł                   | -                    |
| 2026 | 14.000,00 zł                | 12.000,00 zł                   | -                    |
| 2027 | 16.000,00 zł                | 14.000,00 zł                   | -                    |
| 2028 | 16.000,00 zł                | 14.000,00 zł                   | -                    |

**Rozdział 8.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt;
- 4) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;
- 5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;
- 6) sprzedaż lokali na rzecz najemców, a w przypadku nie skorzystania przez najemcę z przysługującego pierwszeństwa w nabyciu lokalu, zapewnianie lokali zamiennych;
- 7) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 8) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 9) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;
- 10) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 11) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.