

**UCHWAŁA NR XXVIII/163/2026
RADY GMINY SULMIERZYCE**

z dnia 23 stycznia 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Sulmierzyce na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulmierzyce, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulmierzyce.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Kruszyński

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulmierzyce
na lata 2026-2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia Ogólne**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulmierzyce na lata 2026-2030 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulmierzyce tworzą lokale stanowiące jej własność.

2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 29 lokali mieszkalnych, zgodnie z tabelą nr 1:

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Sulmierzyce - stan techniczny						
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytkowa [m²]
1.	Bogumiłowice 78	2	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	57,27
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	68,06
2.	Dworszowice Pakoszowe ul. Szkolna 6	6	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	37,00
			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	51,52
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00
			5	wod.-kan., c.o., WC	dobry	37,00
			6	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00
3.	Eligiów 17	3	1	woda, c.o., WC	dobry	85,10
			2	woda, c.o., WC	dobry	76,45
			3	woda, c.o., WC	dobry	98,63
4.	Kuźnica 43	5	1	woda, c.o., WC	dobry	45,23
			2	woda, c.o., WC	dobry	60,49
			3	woda, c.o., WC	dobry	50,34
			4	woda, c.o., WC	dobry	51,78

			5	woda, c.o., WC	dobry	68,61
5.	Sulmierzyce ul. Szkolna 5	4	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	56,00
			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	46,00
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	53,00
6.	Sulmierzyce ul. Słoneczna 6	2	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	60,65
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	66,33
7.	Wola Wydrzyna 21	7	1	wod.-kan., c.o., WC	dobry	65,00
			2	wod.-kan., c.o., WC	dobry	51,00
			3	wod.-kan., c.o., WC	dobry	63,36
			4	wod.-kan., c.o., WC	dobry	92,66
			5	wod.-kan., c.o., WC	dobry	79,69
			6	wod.-kan., c.o., WC	dobry	86,02
			7	wod.-kan., c.o., WC	dobry	61,63

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

4. W posiadanym zasobie aktualnie brak jest wyodrębnionych lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy.

5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2.					
Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce na lata 2026-2030					
Wielkość zasobu	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	29	29	29	29	29
Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny lub pobyt tymczasowy	29	29	29	29	29

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty 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.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.					
Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2026-2030					
Adres budynku	Zakres robót w poszczególnych latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
Eligiów 17	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Kuźnica 43	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Wola Wydrzyna 21	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Bogumiłowice 78	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Dworszowice Pakoszowe ul. Szkolna 6	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Sulmierzyce ul. Szkolna 5	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty

Sulmierzyce ul. Słoneczna 6	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
--------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Sulmierzyce na lata 2026-2030 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Sulmierzyce powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz zapewniającym przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Sulmierzyce w drodze zarządzenia według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Stawka podstawowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu dotyczy lokali wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie oraz węzeł sanitarny.

4. Wysokość stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ulega podwyższeniu o 1%, jeżeli lokale mieszczą się w budynkach znajdujących się w miejscowości Sulmierzyce.

5. Wysokość stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu o 1%, jeżeli lokale znajdują się poza miejscowością Sulmierzyce.

6. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową mają zastosowanie do nowo zawieranych umów po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Sulmierzyce zarządza Wójt Gminy Sulmierzyce.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce w latach 2026-2030 przedstawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Koszty i wydatki na lata 2026-2030			
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Koszty inwestycyjne
2026	240 000,00 zł	50 000,00 zł	-
2027	240 000,00 zł	50 000,00 zł	-
2028	240 000,00 zł	50 000,00 zł	-
2029	240 000,00 zł	50 000,00 zł	-
2030	240 000,00 zł	50 000,00 zł	-

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W latach 2026-2030 działania Gminy Sulmierzyce będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

5. Czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.