

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY**

z dnia 22 grudnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica na lata
2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 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 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Drzewicy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXII/238/2021 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica w latach 2021 – 2026 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 2286)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drzewicy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica w latach 2026 – 2030**Rozdział 1**
Postanowienia ogólne

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica na lata 2025 – 2029 zwany dalej Programem określa zasady tworzenia warunków zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych jak również zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Punktem wyjścia Programu są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach Gminy oraz możliwościach realizacji zadań w tym zakresie, przy uwzględnieniu realnych możliwości finansowych gminy.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Drzewica**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Drzewica tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które są przeznaczone na najem mieszkalny, socjalny.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Drzewica według stanu na dzień 30 listopada 2025 r. tworzy 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 137,86 m² usytuowanych w budynkach, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 1. Zestawienie stanu technicznego lokali i budynków z zasobu mieszkaniowego gminy:

L.p.	Adres budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Wyposażenie techniczne lokali budynku	Stan techniczny lokali w budynku
1.	ul. St. Staszica 22	60	instalacja wodn. – kan. c.o.	bardzo dobry
2.	ul. Fabryczna 12	554,16	instalacja wodn. – kan. c.o.	Bardzo dobry
3.	Plac Wolności 34	101,80	instalacja wodn. – kan.	dobry
4.	Plac Narutowicza 9a	61,04	instalacja wodn. – kan.	dobry
5.	ul. Sportowa 12/5	38,92	instalacja wodn. – kan.	średni
6.	Radzice Duże 124 A	221,94	instalacja wodn. – kan. c.o.	dobry
7.	Domaszno 31	100,00	instalacja wodn. – kan. c.o.	dobry

3. Budynki i lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Drzewica są w bardzo dobrym, dobrym i średnim stanie technicznym. Określenie stanu technicznego pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki istotnie wpływającymi na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz przeprowadzone remonty. Systematyczne przeglądy techniczne budynków stanowią podstawowy element zarządzania substancją mieszkaniową.

Tabela 2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Drzewica

Adres budynku	Wyposażenia techniczne	Stan techniczny obiektów				
		2026	2027	2028	2029	2030
ul. St. Staszica 22	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
ul. Fabryczna 12	instalacja wodn. – kan. Ogrzewanie gazowe	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Plac Wolności 34	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Plac Narutowicza 9a	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
ul. Sportowa 12/5	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	średni	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Radzice Duże 124 A	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Domasno 31	instalacja wodn. – kan. centralne ogrzewanie	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

5. W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, gmina osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale zamienne. Jeżeli w danej chwili gmina nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, wówczas może dla tych osób wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować lub też zakwaterować w hotelu.

Rozdział 3

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m.in. utrzymania dobrego stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowania działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków. Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz bieżących remontów w najbliższych latach planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica.

2. Zużycie techniczne budynków mieszkalnych decyduje głównie o ich potrzebach remontowych. Wynikają one z wieku budynku, trwałości i zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. W kolejnych latach zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica.

Tabela 3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

L.p.	Lokalizacja budynku	Plan remontów i modernizacji lokali i budynków i lokali z podziałem na kolejne lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	ul. St. Staszica 22	remont daszka nad wejściem	remont tynków ścian wewnętrznych	remont tynków ścian zewnętrznych	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
2.	ul. Fabryczna 12		bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące

3.	Plac Wolności 34	remont tynku zewnętrznego	remont skorodowanej obróbki blacharskiej	remont kominów murowanych ponad dachem	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
4.	Plac Narutowicza 9a	remont kominów murowanych ponad dachem	remont spękanych tynków wewnętrznych klatki schodowej	remont ubytków betonu posadzki	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
5.	ul. Sportowa 12/5	remont kominów murowanych ponad dachem	remont rur spustowych	remont skorodowanej obróbki blacharskiej	remont tynków zewnętrznych	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
6.	Radzice Duże 124 A	remont instalacji elektrycznej	remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	remont tynków zewnętrznych	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące
7.	Domaszo 31		remont tynków zewnętrznych	remont drewnianej podłogi (cyklinowanie, lakierowanie)	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące	bieżąca konserwacja i naprawy bieżące

3. Zakres prac remontowych uzależniony jest od:

- 1) posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym;
- 2) środków pozyskanych przez Gminę Drzewica;
- 3) stanu technicznego budynku czy też lokalu.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.1 . Ze względu na ustawowe obowiązki w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz pomocy najuboższym mieszkańcom gminy, w latach obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drzewica.

2. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości stawek czynszu do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania, konserwacji i remontów lokali mieszkalnych i budynków.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala zarządzenie Burmistrza Drzewicy. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m².

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

6. Zmiana opłat za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową następować będzie w przypadku cen gazu wykorzystywanego do celów ogrzewania.

7. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego w stosunku do lokali o najwyższym standardzie oraz stopień obniżenia stawki czynszu:

- 1) dla lokali powyżej 25 m² z podłączoną instalacją wodno – kanalizacyjną z łazienką, bez centralnego ogrzewania – o 20%;
- 2) dla lokali położonych na obszarze wiejskim gminy Drzewica stawkę bazową obniża się – o 5%.

8. Stawka czynszu nie podlega różnicowaniu o ustalone powyżej czynniki obniżające wartość użytkową w związku z położeniem lokalu mieszkalnego w budynku, stanie technicznym budynku ze względu na wielkość i stan zasobu mieszkaniowego gminy Drzewica.

9. Najemca oprócz czynszu określonego w umowie najmu obowiązany jest do uiszczenia opłat za energię elektryczną, wody i ścieków, odpadów komunalnych, centralnego ogrzewania: gazu, oleju opałowego oraz innych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu.

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

§ 5. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Gminy z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- na czas oznaczony,
- na czas nieoznaczony.

4. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje Burmistrz Drzewicy. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegającym na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządom nieruchomości.

Rozdział 7

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026- 2030

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pochodzące z następujących źródeł:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki budżetowe oraz inne środki finansowe pozyskane przez Gminę Drzewica w ramach programów i funduszy zewnętrznych.

Tabela 4. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2026 - 2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji	8 000 zł	8 000 zł	9 000 zł	9 000 zł	9 000 zł
Koszty modernizacji, koszty remontów	50 000 zł	40 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

3. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków w kolejnych latach.

Rozdział 8

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

§ 7. W celu zapewnienia racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Drzewica będzie podejmować działania polegające na:

- 1) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 2) prowadzeniu windykacji zaległych należności czynszowych;
- 3) wypowiedaniu umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy;
- 4) preferowaniu zamian lokalu na mniejszy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat, czynszowych, zamiany lokalu na większy w przypadku rodzin wielodzietnych.