

**UCHWAŁA NR XV/83/2025
RADY GMINY RUSIEC**

z dnia 31 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2030**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Gminy Rusiec** uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusiec na lata 2025 – 2030, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rusiec

Rafał Rabenda

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy Rusiec wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 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).

§ 2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

§ 4. Przyjęte w programie założenia będą kształtować politykę mieszkaniową Gminy Rusiec i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym.

§ 5. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusiec na lata 2025 – 2030 obejmuje 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 z niezbędnym zakresem zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali.

Rozdział 2.

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

§ 6. Mieszkaniowy zasób Gminy Rusiec tworzą budynki stanowiące własność Gminy.

§ 7. Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. Gmina Rusiec posiada w zasobie mieszkaniowym 25 lokali położonych w 8 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1270,30 m².

§ 8. Stan techniczny lokali, powierzchnie, wyposażenie w instalacje i urządzenia oraz sposób ich zagospodarowania określa poniższa tabela.

L.p.	Położenie	Lokal	Powierzchnia [m ²]	Stan	Wyposażenie w instalacje	Sposób zagospodarowania
1	„Agronomówka” Wola Wiązowa 13	1	57	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony

		2	60	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		3	41	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
2	„Dom Nauczyciela” Rusiec, ul. Kilińskiego 10	1	44	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		2	49,8	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		3	44	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
		4	51	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
3	„Dom Nauczyciela” Wola Wiązowa 41	1	46	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		2	46	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		3	46	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
		4	46	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
4	„Przedszkole” Wola Wiązowa 82	1	43,5	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		2	40	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		3	69	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
5	„Wodomistrzówka”	1	58	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		2	33	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		3	41	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		4	60	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
		5	57	dobry	woda+kanalizacja+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
6	„Ośrodek Zdrowia” Rusiec, ul. Mickiewicza 5	1	58	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas określony
		2	43	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
		3	65	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
7	„Ośrodek Zdrowia” Wola Wiązowa 11	1	100	dobry	woda+C.O.	Umowa najmu na czas nieokreślony
8	GOSiR Rusiec, ul. Koniecpolskiego 11B	1	40	dostateczny	woda+kanalizacja	Umowa najmu na czas nieokreślony
		2	32	dostateczny	woda+kanalizacja	Umowa najmu na czas nieokreślony

§ 9. Gmina Rusiec w latach 2025-2030 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego utrzymać w należytym stanie technicznym.

§ 10. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rusiec.

Rozdział 3.

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

§ 11. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Rusiec wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stan aktualny i stopień zużycia budynków.

§ 12. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie ochrony życia i zdrowia najemcom lokali oraz bezpieczeństwo mienia.

§ 13. W budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Rusiec w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 14. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego, będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

§ 15. W latach 2025-2030 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rusiec, określana będzie sukcesywnie wg bieżących potrzeb, w uchwałach budżetowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 16. W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 17. Polityka czynszowa mieszkaniowego zasobu Gminy Rusiec zmierzać będzie do takiego stanu, aby zapewnić samowystarczalność finansów gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 18. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków.

§ 19. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rusiec ustala Wójt w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową w następujący sposób:

- 1) mieszkanie bez urządzeń – 100% stawki bazowej;
- 2) mieszkanie z instalacją wodno – kanalizacyjną (bez WC i łazienki) – 120% stawki bazowej;
- 3) mieszkanie z instalacją wodno – kanalizacyjną, wyposażone tylko w łazienkę lub WC – 130% stawki bazowej;
- 4) mieszkanie z instalacją wodno – kanalizacyjną, wyposażone w łazienkę i WC (bez centralnego ogrzewania) – 140% stawki bazowej;
- 5) mieszkanie z instalacją wodno kanalizacyjną, wyposażone w łazienkę, WC i centralne ogrzewanie – 150% stawki bazowej.

§ 20. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS w połowie stycznia za poprzedni rok kalendarzowy. Przedmiotem kolejnej waloryzacji, jest kwota zwaloryzowana w roku poprzednim.

§ 21. Dopuszcza się możliwość zastosowania na wniosek najemcy obniżki czynszu w sytuacji, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą do 50% najniższej emerytury.

§ 22. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się rozłożenie zadłużenia na raty, odroczenia terminu spłaty lub umorzenie części zaległości.

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

§ 23. Mieszkaniowym zasobem Gminy Rusiec zarządza Wójt Gminy Rusiec z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 24. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Rusiec przeznacza się do wynajmu za odpłatnością, najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu, na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 25. Najemca nie ma prawa dokonywać żadnych zmian ani przeróbek w lokalu mieszkalnym bez pisemnej zgody Wynajmującego, a uszkodzenia powstałe z winy Najemcy będą naprawiane na jego koszt.

§ 26. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Rusiec.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 27. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Rusiec są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) zewnętrzne źródła finansowania/dotacje.

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

§ 28. Gmina Rusiec prowadzić będzie bieżące naprawy i remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewidywana wysokość kosztów w latach 2024-2030 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaje kosztów	Koszty w latach [tys. zł]					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	70	75	80	85	90	95
2	Koszty remontów oraz modernizacji	170	177	185	193	200	210
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
4	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
5	RAZEM	240	252	265	278	290	305

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności z niezbędnym zakresem zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 29. Gmina Rusiec w latach 2025-2030 nie przewiduje remontów kapitalnych budynków, które wiązałyby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

§ 30. Gmina Rusiec w latach 2025-2030 nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 31. W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Rusiec powinna podejmować następujące działania:

- 1) lokale mieszkalne należy wynajmować osobom, które nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie ustalonych wysokości czynszów w lokalach gminnych;
- 2) egzekwować skutecznie i terminowo należności czynszowe;
- 3) wypowiedzieć umowy najmu w przypadku nieuregulowania zobowiązań czynszowych;
- 4) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego;
- 5) inne budynki stanowiące własność gminy w miarę możliwości przystosowywać na cele mieszkaniowe;
- 6) pozyskiwać i wykorzystywać środki zewnętrzne do remontów i modernizacji budynków.