

**Projekt**

z dnia 25 września 2025 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BIELAWY**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Bielawy na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Bielawy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielawy.

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

Załącznik do uchwały nr .....

Rady Gminy Bielawy

z dnia.....2025 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIELAWY NA LATA 2025 – 2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy obejmuje lata 2025 - 2029 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bielawy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

### Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bielawy według stanu na dzień 29 sierpnia 2025 roku stanowi 57 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.635,43 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 15 budynkach.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bielawy zawiera 4 lokale socjalne.

§ 2. 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawy oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Bielawy**

| Lp | Budynek                            | Adres                      | Liczba lokali w budynku | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Wyposażenie                   | Stan techniczny |
|----|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1  | Dom Nauczyciela                    | Bielawy, ul. Parzew 22     | 5                       | 323,96                                  | wodociąg, kan. lokalna, c. o. | dobry           |
| 2  | Budynek mieszkalno-usługowy        | Bielawy, ul. Garbarska 10  | 7                       | 381,60                                  | wodociąg, kan. lokalna, c. o. | dobry           |
| 3  | Budynek Urzędu Gminy               | Bielawy, ul. Garbarska 11  | 3                       | 176,50                                  | wodociąg, kan. lokalna, c. o. | dobry           |
| 4  | Budynek administracyjno-mieszkalny | Bielawy, ul. Podrzeczna 1  | 2                       | 146,72                                  | wodociąg, kan. lokalna, c. o. | dobry           |
| 5  | Budynek mieszkalny                 | Bielawy, ul. Kościelna 2   | 2                       | 72,54                                   | wodociąg, kan. lokalna,       | średni          |
| 6  | Budynek mieszkalny                 | Borów 52 m. 2              | 1                       | 48,80                                   | wodociąg, kan. lokalna, c.o.  | dobry           |
| 7  | Dom Nauczyciela                    | Borów 44                   | 5                       | 194,74                                  | wodociąg, kan. lokalna,       | dobry           |
| 8  | Budynek mieszkalny                 | Brzozów 52                 | 12                      | 355,00                                  | wodociąg                      | zły             |
| 9  | Dom Nauczyciela                    | Piotrowice 9               | 2                       | 90,28                                   | wodociąg, kan. lokalna        | dobry           |
| 10 | Budynek świetlicowo-mieszkalny     | Janinów 17                 | 3                       | 160,00                                  | wodociąg                      | zły             |
| 11 | Budynek świetlicowo-mieszkalny     | Marywil 34 i 35            | 8                       | 384,81                                  | wodociąg, kan. lokalna        | dobry           |
| 12 | Budynek szkoły                     | Oszkowice 29               | 2                       | 68,50                                   | wodociąg, kan. lokalna, c. o. | dobry           |
| 13 | Budynek mieszkalny                 | Oszkowice 39               | 2                       | 128,16                                  | wodociąg, kan. lokalna        | średni          |
| 14 | Budynek świetlicowo-mieszkalny     | Sobota ul. Łowicka 14 m. 1 | 1                       | 47,00                                   | wodociąg, kan. lokalna        | dobry           |
| 15 | Budynek mieszkalny                 | Sobota ul. Warszawska 30   | 1                       | 56,82                                   | wodociąg, kan. lokalna        | dobry           |

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie.

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

5. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

**§ 3. 1.** Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie          | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|
| Ilość lokali socjalnych   | 4    | 4    | 4    | 5    | 5    |
| Ilość lokali mieszkalnych | 53   | 53   | 53   | 52   | 52   |

2. W latach 2025-2029 prognozuje się zwiększenie ilości lokali socjalnych poprzez zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Brzozowie.

3. W latach 2025-2029 prognozuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) zmianę funkcji odzyskanych lokali mieszkalnych o niskim standardzie w budynku położonym w Brzozowie.

4. W latach 2025-2029 prognozuje się zwiększenie ilości pomieszczeń tymczasowych poprzez zmianę funkcji lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

5. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 4. 1.** Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy na lata 2025 – 2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, paliw gazowych i ciekłych, zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

**§ 5.** Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Bielawy.

**§ 6.** Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Bielawy.

**§ 7.** Zakres planowanych prac w latach 2025-2029 przedstawiono w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2. Zakres planowanych prac w latach 2025-2029**

| Lp.                   | Rodzaj robót<br>Miejscowość                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Koszty<br>szacunkowe w<br>tys. zł | Realizacja w latach |            |            |            |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------|------------|------------|-----------|
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   | 2025                | 2026       | 2027       | 2028       | 2029      |
| 1.                    | Malowanie klatek schodowych: Dom Nauczyciela w Bielawach ul. Parzew 22, budynek mieszkalno-usługowy Bielawy ul. Garbarska 10, budynek Urzędu Gminy Bielawy, ul. Garbarska 11, budynek administracyjno-mieszkalny Bielawy, ul. Podrzeczna 1, Dom Nauczyciela Borów 44, budynek świetlicowo-mieszkalny Janinów 17, budynek świetlicowo-mieszkalny Marywil 34 i 35, budynek mieszkalny Oszkowice 39 | 64                                |                     | 16         | 16         | 16         | 16        |
| 2.                    | Remonty dachów: budynek Domu Nauczyciela Borów 44, budynek mieszkalny Brzozów 52, budynek mieszkalny Oszkowice 29,                                                                                                                                                                                                                                                                               | 180                               |                     | 60         | 60         | 60         |           |
| 3.                    | Termomodernizacja budynków: Dom Nauczyciela w Bielawach ul. Parzew 22, budynek mieszkalno-usługowy Bielawy ul. Garbarska 10, budynek Urzędu Gminy Bielawy, ul. Garbarska 11, budynek administracyjno-mieszkalny Bielawy, ul. Podrzeczna 1,                                                                                                                                                       | 600                               |                     | 200        | 200        | 200        |           |
| 4.                    | Remonty bieżące - awarie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25                                | 5                   | 5          | 5          | 5          | 5         |
| <b>Ogółem koszty:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>869</b>                        | <b>5</b>            | <b>281</b> | <b>281</b> | <b>281</b> | <b>21</b> |

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029**

§ 8. 1. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Lokale, których zasiedlenie lub dalsze utrzymanie przez gminę jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy Bielawy.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawy ustalane są przez Wójta Gminy Bielawy w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

2. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 11. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 5 %;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%;
- 3) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej – obniżka o 40 %.

2. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

§ 12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

§ 13. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające stawkę bazową.

§ 14. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 15. 1. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Do stawki czynszu najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających.

§ 16. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

§ 17. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

§ 18. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych, na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

## **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 kolejnych latach**

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

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy obejmują w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) adaptację lokali;
- 5) pobieranie opłat z tytułu najmu;
- 6) sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029**

§ 20. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Bielawy są przede wszystkim dochody:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy Bielawy;
- 4) finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wykorzystaniem źródeł zewnętrznych, takich jak programy rządowe popierania modernizacji mieszkaniowej.

## Rozdział 7.

**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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 21. 1. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Bielawy. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomości, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i wprowadzenie funduszu remontowego celem przeznaczenia ich na remonty i modernizacje zasobu,
- 2) pozyskiwanie środków zewnętrznych krajowych i unijnych na remonty i poprawę efektywności budynków komunalnych,
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

2. W latach 2025 -2029 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

**Tabela nr 3. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych**

| Lp            | Wyszczególnienie               | Lata |      |      |      |      |
|---------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
|               |                                | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 1.            | Koszty bieżącej eksploatacji   | 231  | 232  | 233  | 234  | 235  |
| 2.            | Koszty remontów i modernizacji | 15   | 25   | 80   | 110  | 120  |
| <b>Razem:</b> |                                | 246  | 257  | 313  | 344  | 355  |

3. Prowadzenie remontów, modernizacji oraz inwestycji uzależnionych od możliwości finansowych gminy oraz od pozyskanych środków zewnętrznych: krajowych lub unijnych.

4. Koszty bieżącej eksploatacji i remontów wynikać będą z ujawnionych w poszczególnych latach potrzeb, w tym zakresie.

## Rozdział 8.

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 22. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali komunalnych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, gmina będzie rozkładała na raty zaległości czynszowe.

3. Nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających lokale komunalne, ze względów ekonomicznych.

4. W latach 2025-2027 planowana jest sprzedaż mieszkań w miejscowości Borów 52 m. 2 oraz Piotrowice 9. Natomiast w latach 2025-2029 zakłada się, że ilość lokali stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmieniać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

## **Uzasadnienie**

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 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.

W związku z wpływem obowiązywania uchwały Nr X/67/2019 Rady Gminy Bielawy z dnia 11 września 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalona była na lata 2019-2024 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Bielawy Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bielawy na lata 2025-2029 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielawy.