

**UCHWAŁA NR XVII/103/25
RADY GMINY W BĘDKOWIE**

z dnia 18 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Będków
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy w Będkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Będków na lata 2026 -2030, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będków.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Karolina Rauch

Załącznik do uchwały nr XVII/103/25

Rady Gminy w Będkowie

z dnia 18 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BĘDKÓW NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Będków

§ 1.1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lata	Rodzaj lokalu	Ilość	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny		
				dobry	średni	zły
2026	mieszkalne	33	1.700,20 m ²	29	4	0
2027	mieszkalne	33	1.700,20 m ²	29	4	0
2028	mieszkalne	33	1.700,20 m ²	29	4	0
2029	mieszkalne	33	1.700,20 m ²	29	4	0
2030	mieszkalne	33	1.700,20 m ²	29	4	0

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będków wchodzi następujące lokale mieszkaniowe:

1) w budynku murowanym Domu Nauczyciela przy ul. Reymonta 11A:

- a) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 36,06 m²,
- b) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 48,42 m²,
- c) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 60,53 m²,
- d) 3 lokale mieszkalne o powierzchni po 72,64 m²,

2) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Reymonta 9:

- a) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 51,64 m²,
- b) 2 lokale mieszkalne o powierzchni po 63,67 m²,

3) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Warszawskiej 4:

- a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 17,94 m²,
- b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 38,62 m²,
- c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 58,22 m²,
- d) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 57,85 m²,

4) w budynku murowanym w Rudniku 5:

- a) 4 lokale mieszkalne o powierzchni 54,60 m²,

5) w budynku murowanym Gminnej Biblioteki Publicznej w Będkowie przy ul. Reymonta 7:

- a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 70,73 m²,
- b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 49,82 m²,
- c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 22,16 m²,

6) w budynku murowanym Szkoły Podstawowej przy ul. Reymonta 11:

- a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 53,09 m²,

7) w budynku murowanym w Remiszewicach 38:

- a) 2 lokale mieszkalne o powierzchni 37,90 m²,
- b) 2 lokale mieszkalne o powierzchni 51,00 m²,
- 8) w budynku murowanym w Będkowie przy ul. Reymonta 5:
 - a) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 52,00 m².

3. Lokale:

- 1) opisane w ust. 2 pkt. 1-3, 5-6, 8 wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i c.o.;
- 2) opisane w ust. 2 pkt. 4 w instalację wodno-kanalizacyjną, c.o.;
- 3) opisane w ust. 2 pkt 7 w instalację wodną, c.o.

4. Stan techniczny urządzeń wyposażenia budynków określa się jako dobry i średni.

§ 2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy przez budowę nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

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

§ 3. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia corocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, brak termoizolacji ścian, niepełne wyposażenie lokali, niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiadają współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

§ 4. W celu poprawienia stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2026-2030 następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

Rok	Budynek i jego położenie	Prace remontowe/modernizacyjne
2026	Będków, ul. Reymonta 11A	malowanie klatki schodowej
	Remiszewice 38	remont instalacji elektrycznej
2027	Rudnik 5	remont klatki schodowej
2028	Będków, ul. Warszawska 4	termomodernizacja
2029	Będków, ul. Reymonta 7	termomodernizacja
2030	Będków, ul. Reymonta 9	malowanie elewacji, klatki schodowej

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok	Budynek i jego położenie
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość czynszu za wynajem lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie;
- 3) zapewniającym pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

2. Czynsz za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje:

- 1) koszty administrowania budynkiem;
- 2) koszty konserwacji i remontów budynków;
- 3) koszty utrzymania gruntu związanego z budynkami.

§ 7. Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej 1 m² tej powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość.

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Będków.

2. Podwyższenie stawek czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Będków nie częściej niż co 6 miesięcy. Stawka czynszu najmu będzie podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

§ 9. Stawka bazowa czynszu ulega:

- 1) podwyższeniu ze względu na:
 - a) położeniu budynku:
 - w miejscowości będącej siedzibą Urzędu Gminy – o 5 % stawki bazowej;
 - b) położenia lokalu w budynku:
 - na parterze – o 5 % stawki bazowej;
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan:
 - w instalację wodno-kanalizacyjną /w.c./ - o 10 % stawki bazowej;
 - w instalację centralnego ogrzewania obsługującą więcej niż jedno mieszkanie /c.o./ - o 110 % stawki bazowej;
 - w instalację centralnego ogrzewania obsługującą jedno mieszkanie /c.o./ - o 55 % stawki bazowej;
 - w łazienkę – o 10 % stawki bazowej;
- 2) obniżeniu ze względu na:
 - a) średni stan budynku – o 50 % stawki bazowej;
 - b) zły stan budynku – o 80 % stawki bazowej.

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

§ 10. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

§ 11. Zasady zarządzania lokalami i budynkami, o których § 1 powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie;
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców;
- 4) należyte wykonanie obowiązków przez właściciela lokali oraz najemców.

§ 12. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach:

Rok	Źródła finansowania
2026	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2027	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2028	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2029	Wpływy z czynszu i środki budżetu
2030	Wpływy z czynszu i środki budżetu

Rozdział 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontu i modernizacji, koszty inwestycyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomości wspólnych przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji /w tys. zł/	Koszty remontów /w tys. zł/	Koszty modernizacji /w tys. zł/	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi /w tys. zł/	Wydatki inwestycyjne /w tys. zł/
2026	130	20	0	0	30
2027	140	20	0	0	30
2028	150	25	0	0	200
2029	160	30	0	0	200
2030	170	25	0	0	20

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zapewniające dostosowanie przy kwalifikowaniu osób do najmu lokali powierzchni i standardu lokali do sytuacji dochodowej i stanu rodzinnego tych osób. Nie przewiduje się w latach 2026-2030 zmiany lokali związanych z remontami budynków i lokali ani ich sprzedaży w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.