

**Projekt**

z dnia 23 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KONOPNICA**

z dnia 23 marca 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Konopnica na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie 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 Konopnica na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady

**Agnieszka Zielińska**

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

### **Rozdział 1. Wstęp**

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konopnica na lata 2026-2030 został opracowany w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica. Obejmuje on 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:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 2. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Konopnica składają się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Według stanu na dzień 1 stycznia 2026 r. Gmina posiada w zasobie mieszkaniowym w 6 budynkach 20 lokali o łącznej powierzchni 1048,57 m<sup>2</sup>, zgodnie z Tabelą nr 1:

<b>Tabela nr 1</b>					
<b>L.p.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Wyposażenie</b>	<b>Stan techniczny</b>	<b>Łączna pow. użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>
1.	Ośrodek Zdrowia w Konopnicy, ul. Parkowa 2	10	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. zasilane z lokalnej kotłowni, ciepła woda zasilana z lokalnej kotłowni, łazienka z wc	bardzo dobry	514,09

2.	Ośrodek Zdrowia w Szynkielowie, Szynkielów 46 A	3	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. zasilane z lokalnej kotłowni, ciepła woda zasilana z bojlera elektrycznego, łazienka z wc	dobry	173,43
3.	Dom Nauczyciela w Konopnicy, ul. Spółdzielcza 4	3	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. zasilane z lokalnej kotłowni, ciepła woda zasilana z lokalnej kotłowni, łazienka z wc	dobry	135,20
4.	Lokale mieszkalne zlokalizowane w Gminnym Centrum Kultury i Biblioteki Publicznej w Konopnicy, ul. Parkowa 16	2	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. zasilane z lokalnej kotłowni, ciepła woda zasilana z bojlera elektrycznego, łazienka i wc	dobry	133,65
5.	Bębnow 16	1	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. dostarczane indywidualnie, ciepła woda zasilana z bojlera elektrycznego, łazienka z wc	dostateczny	42,20
6.	Konopnica, ul. Szkolna 18 (lokal w budynku Szkoły Podstawowej)	1	instalacja wodno – kanalizacyjna, c.o. zasilane z lokalnej kotłowni, ciepła woda zasilana z bojlera elektrycznego, łazienka z wc	dobry	50,00

§ 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę i wc oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

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

§ 5. Gmina Konopnica w latach 2026 – 2030 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 6. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

§ 7. 1. Planuje się wydzielenie części lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy z przeznaczeniem na wynajem jako lokal socjalny.

2. Prognoza przeznaczenia lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 2:

<b>Tabela nr 2</b>					
<b>Lata</b>	<b>2026 r.</b>	<b>2027 r.</b>	<b>2028 r.</b>	<b>2029 r.</b>	<b>2030 r.</b>
<b>Liczba mieszkań komunalnych</b>	20	19	19	19	19
<b>Łączna powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>	1048,57	1048,57	1048,57	1048,57	1048,57
<b>Liczba mieszkań socjalnych</b>	0	1	1	1	1
<b>Lokale</b>	20	20	20	20	20

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. 1. Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie, wymagające dalszych nakładów finansowych. Budynki będą na bieżąco remontowane, w zależności od potrzeb oraz środków finansowych jakimi dysponuje Gmina.

2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytet oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

3. Plany remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

- 1) rok 2026 – malowanie klatki schodowej w budynku Ośrodka Zdrowia w Szynkielowie;
- 2) rok 2027 – wymiana stolarki okiennej w budynku Ośrodka Zdrowia w Szynkielowie;
- 3) rok 2028 – malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Spółdzielczej 4 w Konopnicy;
- 4) rok 2029 – remont instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku przy ul. Spółdzielczej 4 w Konopnicy;
- 5) rok 2030 – remont klatki schodowej w budynku Szkoły Podstawowej w Konopnicy, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 9. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica w odniesieniu do potrzeb, nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konopnica prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Konopnica.

### **Rozdział 5.**

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

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należyłym stanie technicznym.

§ 11. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu może być zróżnicowana w zależności od standardu lokalu, jego wyposażenia, położenia oraz stanu technicznego budynku.

3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy Konopnica.

4. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal po modernizacji lub kapitalnym remoncie – podwyższenie stawki o 5 %;
- b) ciepła woda dostarczana centralnie z jednego zasobnika – podwyższenie stawki o 10 %;
- c) centralne ogrzewanie dostarczane z lokalnej kotłowni – podwyższenie stawki o 10 %.

5. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) budynek położony w miejscowości innej niż siedziba Urzędu Gminy – obniżenie o 5 %;
- b) lokal położony na poddaszu – obniżenie o 10 %;
- c) indywidualne ogrzewanie lokalu – obniżenie o 10 %.

6. Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu jednego czynnika, korzystniejszego dla najemcy, bez względu na ich liczbę. Natomiast podwyższenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w § 11 ust. 4.

7. Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszów najmu za lokale socjalne.

#### **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 latach 2026 – 2030**

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Konopnica.

2. Przedmiotem zarządu jest:

- a) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami;
- b) przeprowadzenie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, a także środki z budżetu Gminy.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne**

§ 14. Przewidywane wydatki w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Konopnica przedstawia Tabela nr 3:

<b>Tabela nr 3</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Rodzaje kosztów</b>	<b>Koszty w latach (w złotych)</b>				
		<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>1.</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	130.000	135.000	140.000	140.000	145.000
<b>2.</b>	<b>Koszty remontów/modernizacji</b>	10.000	15.000	20.000	20.000	25.000

<b>3.</b>	<b>Koszty inwestycyjne</b>	0	0	0	0	0
<b>4.</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	0	0	0	0	0

**Rozdział 9.**

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

§ 15. Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) utrzymanie poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wykonywanie niezbędnych remontów lokali mieszkalnych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) monitorowanie sytuacji w zakresie potrzeb mieszkaniowych Gminy w celu lepszego zagospodarowania posiadanych zasobów oraz ewentualnego pozyskania lokalu socjalnego.

## Uzasadnienie

Uchwalenie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konopnica 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, 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:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Konopnica Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konopnica.

Sporządziła:

Zaakceptowała:

Zatwierdził: