

**UCHWAŁA NR XIV/144/2026
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 27 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Krzyżanów na lata 2026- 2031**

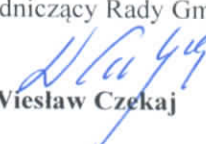
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026 – 2031 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Wiesław Czekał

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026-2031

Rozdział 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanów

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanów obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy:

1) lokale o średnim standardzie:

- a) 3 mieszkania w budynku Ośrodka Zdrowia w Krzyżanowie o powierzchni 133 m², stan techniczny dobry – woda, kanalizacja z odpływem do szamba, co,
- b) 3 mieszkania w budynku nr 63 w Kterach o powierzchni 139 m², brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków,
- c) 2 mieszkania w Siemienicach (wodomistrzówka) o powierzchni 141 m², stan techniczny dobry - co, woda, kanalizacja z odpływem do szamba,
- d) 1 mieszkanie w budynku nr 53 w Kterach o powierzchni użytkowej 46 m², brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków;

2) lokale o niskim standardzie:

- a) 15 mieszkań w 7 budynkach w Kterach o powierzchni 631 m², stan techniczny dostateczny brak co, woda jest, kanalizacja z odpływem do oczyszczalni ścieków,
- b) 3 mieszkań w 2 budynkach w Siemienicach o pow. 121 m², stan techniczny dostateczny – co brak, jest woda i kanalizacja z odpływem do szamba,
- c) 8 mieszkań w budynku (pałacu) w Konarach o pow. 305 m², stan techniczny dostateczny, brak co, jest woda i kanalizacja z odpływem do szamba,
- d) 19 mieszkań w 3 budynkach w Rustowie o pow. 304 m², stan techniczny dostateczny, brak co, woda jest, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,
- e) 1 mieszkanie w Goliszewie o powierzchni 20 m², stan techniczny dostateczny, brak co, kanalizacji, wody,
- f) 2 mieszkania w Krzyżanowie o powierzchni użytkowej 79 m², stan techniczny budynku średni, brak co, jest woda, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,
- g) 3 mieszkania w budynku Szkoły Podstawowej w Wałach o powierzchni 101 m², stan techniczny budynku średni, brak co, jest woda, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba.

2. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	16
w latach 1960 do 1970	6

3. Tytuły prawne dla pozyskiwanych lokali:

- a) budynek Ośrodka Zdrowia w Krzyżanowie został przekazany Aktem Notarialnym w formie darowizny przez Starostwo Powiatowe w Kutnie,
- b) lokale w Kterach zostały przekazane Aktem Notarialnym w formie darowizny przez Agencję Własności Rolnej SP,
- c) pozostałe lokale pozyskano decyzjami komunalizacyjnymi.

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

5. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydziela się 1 lokal mieszkalny w Szkole Podstawowej w Wałach jako lokal socjalny.

Rozdział 2

Remonty i modernizacja

§ 2. 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Plan modernizacji i remontów w latach 2026-2031 oraz wydatki na w/w roboty przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac – zadań inwestycyjnych	Nakłady w tys. zł
2026	Wymiana pokrycia dachowego GOZ Krzyżanów nr 12	65 000,00
2026	Termomodernizacja budynku wraz z remontem pomieszczeń po Szkole Podstawowej w Kucharach	400 000,00 zł
2026	Wymiana i odbudowa konstrukcji dachu oraz pokrycia dachowego w Rustowie nr 4	220 000,00 zł
2026	Termomodernizacja i wymiana źródła ciepła budynków wielorodzinnych komunalnych w Wałach 30 i Rustowie nr 5	207 000,00 zł
2027	Remonty instalacji wod-kan i elektrycznej Konary nr 2	80 000,00 zł
2028	Wymiana pokrycia dachowego bud nr 2 Konary 2	590 000,00zł
2029	Modernizacja budynku nr 4 w Rustowie	1 100 000,00
2030	Modernizacja budynku w Konarach NR 2	1 800 000,00
2031	Remont instalacji wodnej i kanalizacji, sanitarnej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z częściami wspólnymi budynku nr 5 w Rustowie	430 000,00 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż / powiększenia zasobu

§ 3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od regulacji stanu prawnego nieruchomości dz. nr 13/8 obręb Ktery Majątek w budynkach nr 62 i 63 w Kterach w sumie 8 lokali. Wobec powyższego:

- a) na rok 2026 sprzedaż - 7 lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- b) na rok 2027 - sprzedaż 1 lokalu na rzecz najemcy,
- c) na rok 2028 - nie przewiduje się sprzedaży,
- d) na rok 2029 - nie przewiduje się sprzedaży,
- e) na rok 2030 - nie przewiduje się sprzedaży,
- f) na rok 2031 nie przewiduje się sprzedaży.

W okresie 2026-2031 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych czy socjalnych. Działania gminy będą skoncentrowane, w miarę możliwości finansowych, na utrzymaniu składników zasobu w zadowalającym stanie technicznym.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 4. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 5. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 6. 1. Wysokość czynszu ustalona jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez Wójta Gminy.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające bazową stawką czynszu: Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu i wysokość % zniżki.

Stan wyposażenia mieszkania w instalację	% stawki czynszu	Stan techniczny budynku dobry %	Stan techniczny budynku zły %
z w., c w., co., kanalizacja	100	+10	-10
co., z w., kanalizacja	90	+10	-10
z w., kanalizacja	80	+10	-10
z w.	75	+10	-10
bez wyposażenia	70	+10	-10
z w., c w., co., kanalizacja	100	+40 w lokalach usytuowanych w budynkach po modernizacji, termomodernizacji i kapitalnym remoncie	-

Rozdział 5

Zasady i sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest gmina Krzyżanów reprezentowana przez Wójta Gminy.

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

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

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony.

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

5. W latach 2026-2031 nie przewiduje się zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, zaliczki na poczet funduszu remontowego oraz czynsze za wynajem lokali użytkowych w razie potrzeby uzupełniane będą ze środków budżetowych gminy uchwalonych na ten cel przez Radę Gminy.

- 1) prognozowane wpływy z czynszu za lokale mieszkalne – 333.256,80 zł (słownie: trzysta trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 80/100);
- 2) prognozowane wpływy z czynszu za lokale użytkowe – 262 205,00 zł (słownie dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100).

§ 9. Wysokość przewidywanych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2031 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w latach 2026-2031 (w złotych)					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty drobnych remontów i modernizacji	60 000,00	65 000,00	65 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	1 047 000,00	85 000,00	590 000,00	900 000,00	1 800 000,00	490 000,00
Razem	665 000,00	155 000,00	660 000,00	975 000,00	1 875 000,00	565 000,00

Rozdział 7

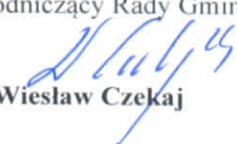
Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Sprzedaż lokali będzie odbywała się w miarę potrzeb oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

Przewodniczący Rady Gminy


Wiesław Czekał

Uzasadnienie

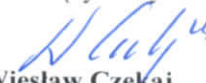
Niniejsza uchwała jest następstwem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Łódzkiego z dnia 4 lutego 2026 roku do uchwały Rady Gminy Krzyżanów nr XIII/135/2025 z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026 – 2031. Postanowienia uchwały budziły zastrzeżenia organu nadzoru w zakresie braku wypełnienia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 1, 3 i 7 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) – szczegółowego podziału kosztów funkcjonowania zasobu mieszkaniowego. W wyniku ustalenia sposobu postępowania pomiędzy pracownikiem Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi Urzędu wykonujących nadzór a pracownikiem merytorycznym Urzędu Gminy Krzyżanów dla zachowania jednolitości treści programu podjęto decyzję o uchyleniu poprzedniej uchwały i w to miejsce podjęcie nowej skorygowanej.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Zgodnie z art. 4 przedmiotowej ustawy, który wskazuje że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026 – 2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- a) zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy Krzyżanów,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- d) prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- e) zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Wiesław Czeka