Podpisany przez:
Marcin Kraśkiewicz
dnia 29 lipca 2026 r.

UCHWAŁA NR XXVIII/121/26
RADY GMINY OPORÓW

z dnia 29 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oporów na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Oporów uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oporów na lata 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oporów.

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

Przewodniczący Rady

Marcin Kraśkiewicz

Załącznik do uchwały nr XXVIII/121/26

Rady Gminy Oporów

z dnia 29 lipca 2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oporów w latach 2026-2030

Rozdział 1.
Mieszkaniowy zasób Gminy Oporów

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

1) lokale o niskim standardzie:

a) mieszkania w Mnichu-Ośrodku o powierzchni 93 m2. Stan techniczny dostateczny – brak c.o., wody i kanalizacji,

b) 1 mieszkanie w budynku przekazanym do zasobów PFZ w Oporowie o powierzchni 45 m2. Stan techniczny dostateczny – brak c.o., wody i kanalizacji.

2. Struktura wiekowa budynków kształtuje się w następujący sposób:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	1
od 1950 do 1960	1
1993	1

3. Przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań z udziałem SIM KZN Ziemi Kutnowskiej sp. z o.o.

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

Rozdział 2.
Remonty i modernizacja

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

§ 3. Plan konserwacji i remontów w latach 2026-2030 oraz wydatki na w/w roboty przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac	Nakłady w zł
2026	Wymiana dachu i drzwi wejściowych w budynku w miejscowości Oporów	20000,00
2027	Wymiana podłóg w budynku w miejscowości Oporów	10000,00
2028	Wymiana okien w budynku w miejscowości Oporów	5000,00
2029	Wymiana drzwi w budynku w miejscowości Mnich-Ośrodek	5000,00

2030	Wymiana okien w budynku w miejscowości Mnich-Ośrodek	2000,00

§ 4. Zakres planowanych remontów i modernizacji będzie ulegał zmianie w przypadku braku środków finansowych na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż

§ 5. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej

§ 6. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w oparciu o przepisy art. 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).

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

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, a mianowicie: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora.

3. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, wózkowni, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. W przypadku powstania zaległości czynszowych i braku możliwości ich spłaty, wójt Gminy może dopuścić spłatę zaległości poprzez świadczenie rzeczowe najemcy, w miejsce zaległych opłat za mieszkanie.

5. Wójt Gminy Oporów określi w drodze zarządzenia sposób przeliczania świadczonej pracy przez dłużnika, tj. jej wartość w formie pieniężnej za 1 roboczogodzinę uwzględniając rodzaj pracy.

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

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu:

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu i wysokość % :

1) 100 % stawki bazowej - mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, c.o., urządzenia sanitarne,
2) 85 % stawki bazowej – mieszkanie wyposażone w instalację wodną lub wod-kan,
3) 70 % stawki bazowej – mieszkanie bez urządzeń,
4) 10 % stawki bazowej – obniżenie za zły stan techniczny budynku,
5) 10 % stawki bazowej - podwyższenie za położenie budynku: w miejscowości Oporów (w promieniu 300 m od przystanku Sand-Bus Kutno) i w miejscowości Mnich-Ośrodek (w promieniu 300 m od przystanku Sand-Bus Kutno).

§ 7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną , energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia, a w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Rozdział 5.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów

§ 8. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest gmina Oporów 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.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, w razie potrzeby uzupełniane będą ze środków budżetowych gminy uchwalonych na ten cel przez Radę Gminy.

2. Gmina w latach 2026 – 2030 planuje przeznaczyć środki na remonty budynków, których wysokość określi Uchwała budżetowa na dany rok.

Rozdział 7.
Działania w kierunku racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminu

10. 1. Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych wymaga dużych nakładów finansowych w dalszych latach. Konieczne jest dokonywanie remontów i modernizacji celem utrzymania ich w należytym stanie.

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

3. Efektem realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być stały wzrost poprawy standardu mieszkań, a tym samym tworzenie warunków do możliwie najlepszego zaspokajania potrzeb w tym zakresie.