

-Projekt-

UCHWAŁA Nr .....  
RADY GMINY W WAŚNIOWIE  
z dnia .....

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Waśniów na lata 2020-2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182 ze zm) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz.506 ze zm) uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VIII/38/2011 Rady Gminy w Waśniowie z dnia 20 kwietnia 2011r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobie Gminy Waśniów na lata 2011 -2015”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waśniów.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy w Waśniowie

Mirosław Chamera

RADCA PRAWNY  
mgr Dorota Kosińska  
KL-K-573

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Waśniów na lata 2020-2024

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Waśniów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęty uchwałą nr VIII/38/2011 Rady Gminy w Waśniowie „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Podkowa” z dnia 20 kwietnia 2011 roku obejmował lata 2011-2015. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2022 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem. Podkreślić należy że gmina Waśniów w latach 2017-2018 poniosła znaczne nakłady finansowe na realizację termomodernizacji budynków w Garbaczcu i Mominie w których występują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zadaniem na lata 2020-2024 będzie pełne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

KIEROWNIK  
Referatu Technicznego  
Marek Kołodziński

Załącznik do uchwały nr .....  
Rady Gminy w Waśniowie  
z dnia .....

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAŚNIÓW NA LATA 2020-2024**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2024, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Waśniów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Waśniów;
- 4) Modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 5) Powierzchnię użytkową lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określona w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkaniowych.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy (stan na dzień 31.12.2019r.) Tab. Nr 1

Lp.	Lokal	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne				Stan techniczny
					Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja Kanalizacji sanitarnej	Instalacja ogrzewania	
1	Momina 18a	2	4	52,69	tak	tak	tak	własne źródło	dobry
2	Momina 20b	1	4	45,0	tak	tak	tak	własne źródło	dobry
3	Momina 20b	2	4	45,0	tak	tak	tak	Własne źródło	zły

4	Momina 20b	3	4	45,0	tak	tak	tak	brak	zły
5	Momina 20b	4	4	45,0	tak	tak	tak	brak	dostateczny
6	Waśniów Kunowska1	1	2	37,63	tak	tak	tak	Własne źródło	dobry
7	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/3	4	47,12	tak	tak	tak	tak	dobry
8	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/1	4	57,62	tak	tak	tak	tak	dobry
7	Garbacz 107, ośrodek zdrowia	107/2	4	61,20	tak	tak	tak	tak	dobry

### Rozdział III

#### Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków.

§ 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) Utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- b) Ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku;
- c) Zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.

§ 2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku.

§ 3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

§ 4. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

§ 5. Ustalenie zakresu remontów opracowane będzie każdego roku na podstawie przeglądu stanu technicznego budynku wykonanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowiących własność Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 65) oraz uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.

§ 3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem niezalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

## **Rozdział V**

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

§ 1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Podstawą ustalenia stawek czynszu są ponoszone koszty: administracyjne, konserwatorskie oraz inne niezbędne koszty zachowania substancji lokali.

§ 2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 3. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników obniżających.

§ 4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
  - centralne ogrzewania - 15%
  - kanalizacja sanitarna – 15%
  - instalacja wodociągowa – 15%
- b) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) – 10%

§ 5. Stawki procentowe czynników podwyższających sumuje się w przypadku występowania kilku czynników równocześnie.

§ 6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) brak łazienki lub wc w lokalu – 10%
- b) brak instalacji wodociągowej – 10%
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%
- d) zły stan techniczny - 10%

§ 7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń przysługuje mu możliwość podwyższenia stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział VI**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzenia mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach.**

§ 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Wójta.

§ 2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w budynku Ośrodka Zdrowia w Garbaczcu powierza się Kierownikowi Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Waśniowie.

§ 3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym a w miarę możliwości również podwyższanie standardu istniejącego zasobu,
- c) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

## **Rozdział VII**

### **Finansowanie polityki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość planowania wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 1. W latach objętych programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu.

§ 2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżące eksploatacji w zł.	10	10	10	10	10

## **Rozdział IX**

### **Przepisy końcowe**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Waśniów przedłoży Radzie Gminy w Waśniowie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 – 2024”