

UCHWAŁA Nr IX/71/2025
RADY GMINY W WAŚNIOWIE
z dnia 11 lutego 2025r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Waśniów na lata 2025-2029


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 2023r. poz. 725) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/117/2020 Rady Gminy w Waśniowie z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 -2024”.

§ 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

Mariola Chamera

Załącznik do uchwały nr IX/71/2025
Rady Gminy w Waśniowie
z dnia 11 lutego 2025r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAŚNIÓW NA LATA 2025-2029

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025 – 2029, 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 zwanej dalej ustawą;
- 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 31.12.2024r.) Tab. Nr 1

Lp.	Lokal	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia w m ²	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	zły
6	Waśniów Kunowska 1	1	2	19,50	tak	tak	tak	Własne źródło	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. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw i remontów realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie stan techniczny budynków i bezpieczeństwo ich mieszkańców.

Tabeli 6 stanowią podstawę do planowania wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne w kolejnych latach budżetowych.

2025	2026	2027	2028	2029
roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane

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 2018r. poz. 2204) 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 nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

§ 4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali.

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 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 – 5%
- b) brak instalacji wodociągowej – 10%
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania - 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 zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

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

§ 2. 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 należyтым 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 przewiduje się remont kapitalny mieszkaniowego zasobu gminy w miarę pozyskanych środków z funduszy zewnętrznych.

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

Wyszczególnienie kosztów	Rok				
	2025	2026	2027	2028	2029
Bieżąca eksploatacja (bieżące przeglądy, pozostałe usługi)	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Koszty bieżących remontów	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Razem	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów, w szczególności zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

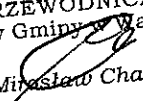
§ 1. W celu poprawienia wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się w okresie obowiązywania Programu podjęcie następujących działań:

- a) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- b) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i modernizacji zasobu komunalnego;
- c) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- d) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.

Rozdział X

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 2025– 2029”.

PRZEWODNICZACY
Rady Gminy w Waśniowie

Mirosław Chamera