



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 stycznia 2025 r.

Poz. 224

UCHWAŁA NR IX/57/2024 RADY GMINY W KAZANOWIE

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kazanów na lata 2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) **Rada Gminy Kazanów** uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kazanów na lata 2025-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kazanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Kaca

Załącznik do uchwały
Nr IX/57/2024
Rady Gminy Kazanów
z dnia 20 grudnia 2024r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY KAZANÓW NA LATA 2025-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

I. Postanowienia ogólne

Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazanów na lata 2025–2030 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kazanów;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 poz. 725)
- 3) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazanów na lata 2025 – 2030;
- 4) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
- 5) remoncie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 6) modernizacji - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

II. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Zasób mieszkaniowy gminy Kazanów stanowi 24 lokale mieszkalnych:

L.p.	Adres lokalu	Ilość lokali	Rodzaj lokali
1.	Dom Nauczyciela w Ostrownicy	1	Lokale mieszkalne
2.	Bud. Mieszkalny przy PSP w Kroczowie	2	Lokale mieszkalne
3.	Dom Nauczyciela w Kowalkowie	4	Lokale mieszkalne
4.	Bud. Mieszkalny PSP w Kowalkowie	2	Lokale mieszkalne
5.	Lecznica Zwierząt w Kowalkowie	4	Lokale mieszkalne
6.	Urząd Gminy w Kazanowie	2	Lokale mieszkalne
7.	Ośrodek Zdrowia w Kazanowie	4	Lokale mieszkalne
8.	Ośrodek Zdrowia w Kowalkowie	1	Lokale mieszkalne
9.	Publiczna Biblioteka w Kowalkowie	1	Lokale mieszkalne
	Razem	21	

Z uwagi na niskie zainteresowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym wydaje się być niecelowe zwiększanie liczby lokali mieszkalnych.

III. Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

W latach 2025-2030 prowadzenie remontów będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a tych gmina nie posiada.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przy czym Rada Gminy określa jakie mieszkania, w jakim trybie i na jakich zasadach byłyby zbywane.

Ewentualna sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

V. Zasady polityki czynszowej.

Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody z sieci wodociągowej, odbiór ścieków płynnych i odpadów komunalnych.

Wynajmujący może podwyższyć czynsz na zasadach określonych w stosownych przepisach, a w szczególności w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali.

Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu jest brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - obniżka o 10%.

Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu jest bardzo dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 10 %.

Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, korytarza, łazienki oraz innych pomieszczeń.

Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych płatny jest z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub przelewem na wskazany rachunek bankowy.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy Kazanów w oparciu o obowiązujące przepisy oraz Uchwały Rady Gminy.

Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Do obowiązku zarządcy należy:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu;
- 2) pobór należnych opłat;
- 3) egzekwowanie zaległych opłat;
- 4) występowanie do sądu z wnioskiem o eksmisję;
- 5) zapewnienie dostępu do wody pitnej;
- 6) zapewnienie możliwości ogrzewania lokali.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawą finansowania w zakresie kosztów bieżących będzie czynsz oraz możliwe do przeznaczenia środki z budżetu gminy w okresie 2025-2030.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Prowadzenie remontów w latach 2025 – 2030 będzie uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowane w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy.

IX. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów

Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.