



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 1 lutego 2023 r.

Poz. 687

UCHWAŁA NR LIII/561/2023 RADY GMINY MASŁÓW

z dnia 24 stycznia 2023 r.

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów na lata 2023 - 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456) Rada Gminy Masłów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała określa „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów na lata 2023 – 2027”.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wg stanu na dzień 31.12.2022 r., wchodzi 5 lokali mieszkalnych stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Masłów, w tym: 4 lokale wydzielone w budynku mieszkalnym tzw. „Dom Nauczyciela” oraz 1 lokal w budynku niemieszkalnym tj. w Szkole Podstawowej im. Stefana Żeromskiego w Mąchocicach-Scholasterii, których łączna powierzchnia wraz z powierzchniami przynależnymi (piwnicami) wynosi 227,67m².

2. Wykaz lokali, miejsce ich położenia, powierzchnia lokali, opis stanu technicznego przedstawia załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Zaspakajanie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

3. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach ulegnie zmniejszeniu w wyniku sprzedaży lokali wraz z powierzchnią przynależną.

§ 4. W zasobie mieszkaniowym gminy nie wydzielono lokali przeznaczonych do najmu socjalnego z uwagi na braki substancji mieszkaniowej.

§ 5. 1. Ocena stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu będzie aktualizowana w formie okresowych przeglądów budynków i lokali dokonywanych przez podmioty zarządzające lokalami nie rzadziej niż jeden raz na rok kalendarzowy.

2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Masłów przeznaczone są do zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 6. 1. Głównym celem polityki remontowej są bieżące prace konserwacyjne oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków.

2. W latach 2023 – 2027 bieżące potrzeby remontowe lokali mieszkalnych przeprowadzane zostaną w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. W ramach Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagać będą jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami lokali.

4. Plan remontów z podziałem na kolejne lata określa załącznik Nr 3 do uchwały.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. 1. Planuje się w latach 2023 – 2027 sprzedaż lokali mieszkalnych wydzielonych w budynku „Domu Nauczyciela” w Mąchocicach Kapitulnych, ul. Szkolna 29.

2. Wójt gminy prowadzi czynności związane ze sprzedażą budynku, o którym mowa w ust. 1. (budynek jest zinwentaryzowany, wyodrębniono lokale do sprzedaży). Kolejnym etapem będzie ustalenie ich wartości oraz przedstawienie Radzie Gminy celem podjęcia stosownych uchwał.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 9. Czynsz najmu za lokale w ramach zasobu mieszkaniowego będzie ustalany na podstawie stawek bazowych czynszu określonych przez Wójta Gminy. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali będą kształtowały się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową tj.:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 10.

I. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

1. położenie lokalu w budynku:

- 1) lokal usytuowany w suterenie (-5%),
- 2) lokal usytuowany na poddaszu (-5%),

2. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- 1) lokal bez łazienki (-5%),
- 2) wc poza lokalem (-5%),
- 3) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania (-5%),
- 4) lokal bez instalacji centralnej ciepłej wody(-5%),
- 5) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej (-5%)

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 11. Podmioty zarządzające lokalami z zasobu mieszkaniowego określa załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 12. Zarządzanie zasobem polega na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, poprzez wykonywanie bieżących remontów.

§ 13. Podmioty zarządzające lokalami monitorują i kontrolują sposób wykonywania przez najemców lokali obowiązków, wynikających z ustawy w zakresie utrzymywania lokali.

§ 14. Podmioty zarządzające w zakresie podejmowanych przez najemców działań związanych z ulepszeniem lokali uwzględniają ich celowość i przydatność dla zachowania substancji zasobu mieszkaniowego w należytym stanie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 15. Finansowanie mieszkaniowego zasobu gminnego odbywać się będzie z niżej wymienionych źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- 3) dotacje i środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
- 4) środki z budżetu gminy w granicach kwot planowanych w uchwałach budżetowych

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 16. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne określa załącznik Nr 5 do uchwały.

2. Przedstawione w załączniku do uchwały wielkości stanowią prognozę wydatków, wysokość konkretnych kwot będzie określona corocznie w uchwale budżetowej.

§ 17. Podmioty zarządzające lokalami po przeprowadzeniu aktualizacji analizy potrzeb składają corocznie stosowne wnioski budżetowe z uzasadnieniem wysokości wnioskowanych kwot na wydatki związane z gospodarowaniem zasobem w terminach przewidzianych w odrębnych przepisach.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18. Zintensyfikowanie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie najemcom zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone niższe opłaty.

§ 19. Podmioty zarządzające lokalami są zobowiązane do monitorowania sposobu wykorzystywania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, wprowadzenia regulaminów korzystania z lokali, ustalania osób odpowiedzialnych za zniszczenia lub dewastacje i dochodzenia zwrotu kosztów z tego tytułu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów oraz innym podmiotom zarządzającym.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Masłów

mgr inż. Piotr Zegadło

Załącznik Nr 1 do uchwały

Wykaz lokali, miejsce położenia, powierzchnia lokali, opis stanu technicznego

ADRES BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	WYPOSAŻENIE BUDYNKU	STAN TECHNICZNY BUDYNKU
<i>1.</i>	<i>2.</i>	<i>3.</i>	<i>4.</i>
„Dom Nauczyciela”, Mąchocice Kapitulne, ul. Szkolna 29	Lok. Nr 1 – 42,69m ² Pow. uż. LM - 40,13m ² pow. przynależna: piwnica 2,56m ² (dwa pokoje, kuchnia, łazienka, holl, spiżarnia + pow. przynależna - piwnica.)	Budynek wyposażony w instalacje: - elektryczną, - wodociągową, - kanalizacyjną, - odgromową, - c.o. (z kotłowni szkolnej) - ccw.	Średni
	Lok. Nr 2 – 54,54m ² Pow. uż. LM - 51,98m ² pow. przynależna: piwnica 2,56m ² (trzy pokoje, kuchnia, łazienka, holl, + pow. przynależna - piwnica)		
	Lok. Nr 3 – 41,47m ² Pow. uż. LM - 38,91m ² pow. przynależna: piwnica 2,56m ² (dwa pokoje, kuchnia, łazienka, holl, + pow. przynależna - piwnica)		
	Lok. Nr 4 – 54,97m ² Pow. uż. LM - 50,43m ² pow. przynależna: piwnica 4,54m ² (trzy pokoje, kuchnia, łazienka, holl, spiżarnia + pow. przynależna - piwnica.)		
	<i>Pow. LM z piwnicami: 193,67m²</i>		
Szkoła Podstawowa im. Stefana Żeromskiego, Mąchocice-Scholasteria 56A	<i>Pow. LM 34,00m²</i>	Budynek wyposażony w instalacje: - elektryczną, - wodociągową, - kanalizacyjną, - odgromową, - c.o. (z kotłowni szkolnej), - ccw.	Dobry

Załącznik Nr 2 do uchwały

Prognoza wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

WYSZCZEGÓLNIENIE	WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH				
	2023	2024	2025	2026	2027
<i>1.</i>	<i>2.</i>				
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu Gminy	5	5	5	5	5
Lokale socjalne	0	0	0	0	0

Załącznik Nr 3 do uchwały

Plan remontów z podziałem na kolejne lata.

RODZAJ REMONTÓW	PROCENTOWY PODZIAŁ PLANOWANYCH REMONTÓW W LATACH				
	2023	2024	2025	2026	2027
<i>1.</i>	<i>2.</i>				
Roboty elewacyjne	10 %	10 %	85 %	10 %	10 %
Remonty pieców i kominów	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Pokrycia dachowe	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Roboty awaryjne i nieprzewidziane	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %

Tabela przedstawia planowany procentowy udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku o ogólnej kwoty wydatków przeznaczonych w danym roku na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Załącznik Nr 4 do uchwały

Podmioty zarządzające

ADRES	DOT. BUDYNKU	ZARZĄDZAJĄCY
<i>1.</i>	<i>2.</i>	<i>3.</i>
Mąhocice Kapitulne, ul. Szkolna 29	„Dom Nauczyciela”	TRWAŁY ZARZĄD Dyrektor Szkoły Podstawowej w Mąhocicach Kapitulnych
Mąhocice-Scholasteria 56A	Budynek Szkoły Podstawowej im. Stefana Żeromskiego	TRWAŁY ZARZĄD Dyrektor Szkoły Podstawowej im. Stefana Żeromskiego w Mąhocicach-Scholasterii

Załącznik Nr 5 do uchwały

Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, kosztów zarządu i inwestycje

RODZAJ KOSZTÓW	KOSZTY [zł]				
	2023	2024	2025	2026	2027
<i>1.</i>	<i>2.</i>				
Koszty bieżącej eksploatacji <i>Zakup usług pozostałych</i>	2 500,00	2 500,00	3 000,00	3 000,00	3 500,00
Koszty remontów i modernizacji <i>Zakup usług remontowych</i>	7 000,00	9 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Koszty zarządu	W budżecie gminy nie wyodrębnia się kosztów zarządu				
Wydatki inwestycyjne	12 000,00	12 000,00	13 000,00	15 000,00	15 000,00