



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 28 października 2024 r.

Poz. 3774

UCHWAŁA NR VIII/32/2024 RADY GMINY SADOWIE

z dnia 17 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sadowie na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sadowie na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Barbara Jedlikowska

Załącznik do uchwały Nr VIII/32/2024

Rady Gminy Sadowie

z dnia 17 października 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SADOWIE NA LATA 2024-2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne na lata 2024-2028

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sadowie, zwany dalej "programem", stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Sadowie.

2. Podstawowym założeniem programu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

4. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć gminę Sadowie,
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sadowie,
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Sadowie,
- 4) lokal mieszkalny – rozumie się przez to wszystkie lokale mieszkalne, w tym lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wolnostojących,
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Sadowie

1. Gmina Sadowie dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi: jeden lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wolnostojącym oraz trzy lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku wielomieszkaniowym.

2. Charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy Sadowie zawiera Tabela Nr 1 niniejszego Programu.

Tabela nr 1

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy Sadowie

L.p.	Miejscowość	Tytuł prawny	Rodzaj budynku	Wyposażenie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Biskupice 33	własność	budynek wielomieszkaniowy	instalacja elektryczna, wodna, centralne ogrzewanie piec peletowy	136,37	dobry
2.	Biskupice 34	własność	budynek mieszkalny	instalacja elektryczna, wodna, centralne	118,71	dobry

				ogrzewanie piec peletowy		
--	--	--	--	-----------------------------	--	--

3. Adaptacja innych lokali na cele mieszkaniowe w okresie obowiązywania Programu na lata 2024-2028 – nie przewiduje się żadnych działań w tym kierunku.

4. W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 3.

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

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

W okresie objętym planem nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sadowie.

Rozdział 5.

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.

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

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę czynszu lub czynników obniżających, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan ogólnobudowlany. Bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni ustalana jest zarządzeniem Wójta Gminy.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewanie – 10%,
- kanalizacja sanitarna – 20%,
- instalacja wodociągowa – 10%,
- gaz przewodowy – 10%,
- łazienka i WC w lokalu – 10%;

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) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewanie – 10%,
- kanalizacja sanitarna – 20%,
- instalacja wodociągowa – 10%,
- gaz przewodowy – 10%,
- łazienka i WC w lokalu – 10%.

b) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) – 10%.

7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu dokonane zostaną w lokalu ulepszenia istnieje możliwość podwyższenia stawki bazowej czynszu.

Rozdział 6.

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 niepogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- d) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- e) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- f) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzenia mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualne środki z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacje budynków.

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 koszty inwestycyjne

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu części wspólnych budynków i lokali mieszkalnych obejmują w szczególności:

- a) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za inne urządzenia,

- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji urządzeń w budynku,
- f) wynagrodzenie za administrowanie.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z:

- a) kosztami bieżącymi eksploatacji – planowane corocznie w uchwale budżetowej gminy,
- b) kosztami remontów oraz kosztami modernizacji – planowane w każdym roku w kwotach określonych budżetem gminy.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określone są uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

4. Zestawienie wielkości wydatków przeznaczonych na utrzymanie i remont zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028.

Tabela nr 2

L.p.	Wysokość planowanych wydatków	Rok
1.	0,00 zł	2024
2.	2.000,00 zł	2025
3.	2.000,00 zł	2026
4.	3.000,00 zł	2027
5.	3.000,00 zł	2028

Rozdział 9.

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

1. W okresie 2024-2028 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

2. Administrowanie lokalami w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników gminy Sadowie.