



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 10 stycznia 2025 r.

Poz. 246

UCHWAŁA NR XII/50/2024 RADY GMINY SADOWIE

z dnia 30 grudnia 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. Uchyła się w całości Uchwałę Rady Gminy Sadowie Nr VIII/32/2024 z dnia 17 października 2024 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sadowie na lata 2024 - 2028

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowie.

§ 4. 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 XII/50/2024

Rady Gminy Sadowie

z dnia 30 grudnia 2024 r.

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

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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 na lata 2024 - 2028

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 wielo mieszkaniowym.

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	Wypożenie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Biskupice 33	własność	budynek wielo mieszkaniowy	instalacja elektryczna, wodna, centralne ogrzewanie piec peletowy	136,37	dobry
2.	Biskupice 34	własność	budynek mieszkalny	instalacja elektryczna, wodna,	118,71	dobry

				centralne 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 2024 - 2028

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.

Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami), przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych oraz wykonuje przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz przeglądy kominiarskie.

3. Zalecenia zawarte w dokumentach pokontrolnych wyznaczają priorytety wykonywania prac remontowo – budowlanych, przy czym w pierwszej kolejności wykonywane są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa.

Wydatki na remonty i modernizacje

1. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach określona będzie w uchwałach budżetowych.

2. Wydatki na remonty w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób trzecich obliczane i wydatkowane są zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028

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 na lata 2024 - 2028

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 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%.

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%.

c) obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy;

d) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego.

e) Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

RODZAJ GOSPODARSTWA	WYSOKOŚĆ DOCHODU	WYSOKOŚĆ OBNIŻKI
GOSPODARSTWO JEDNOOSOBOWE		
- powyżej 140% i poniżej 175% najniższej emerytury- 15%		
- powyżej 100% i poniżej 140% najniższej emerytury- 25%		
- GOSPODARSTWO WIELOOSOBOWE powyżej 80% i poniżej 125% najniższej emerytury- 15%		
powyżej 60% i poniżej 80% najniższej emerytury- 25%		

f) Za dochód uważa się dochód, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

g) Do dochodu nie wlicza się:

- a) wypłaty w ramach programu 500+, b) świadczenia pomocy materialnej dla uczniów, c) dodatków dla sierot zupełnych, d) jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, e) zasiłków pielęgnacyjnych, f) zasiłków okresowych z pomocy społecznej, g) jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, h) zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenia przedemerytalne albo zasiłki przedemerytalne, i) dodatku mieszkaniowego.
- h) Tryb rozpatrywania wniosków o obniżkę - Informacja o przyznaniu obniżki czynszu lub odmowie przyznania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy na piśmie.
- i) W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku, obniżka czynszu udzielana jest od 1 dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku.
- j) Zmiana wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość.
- k) W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielać obniżek czynszu na kolejne 12-miesięczne okresy.
- l) W przypadku uzyskania przez najemcę obniżki na podstawie danych niezgodnych z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Gminie równowartość nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

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 2024 - 2028

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 zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2024 - 2028

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 modernizacji 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 w latach 2024 - 2028**

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 na koszty bieżącej eksploatacji i koszt remontów i modernizacji	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

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego będą pokrywane z opłat czynszowych oraz środków finansowych ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata obowiązywania Programu

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.