



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 3629

UCHWAŁA NR XXIV/164/2025 RADY GMINY MICHAŁÓW

z dnia 13 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałów na lata 2026-2030”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Michałów

Michał Klamiński

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/164//2025
Rady Gminy Michałów z dnia 13 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MICHAŁÓW NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałów na lata 2026-2030, został opracowany zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Michałów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 1.**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MICHAŁÓW****1. LOKALE MIESZKALNE W GMINIE MICHAŁÓW**

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ I LOKALIZACJA	NR DZIAŁKI	IŁOŚĆ LOKALI	NR LOKALU	POWIERZCHNIA (m ²)	STAN TECHNICZNY
1.	GÓRY Budynek Ośrodka Zdrowia	199	3	1 2 3	73,81 44,74 50,34	STAN DOBRY Lokale mieszkalne wyposażone są w: - instalację elektryczną; - instalację centralnego ogrzewania; - instalację wodno- kanalizacyjną lub zbiornik bezdopływowy
2.	GÓRY Budynek szkoły	159/1	1	1	41,37	
3.	GÓRY – Budynek biblioteki	144	1	1	25,00	
4.	MICHAŁÓW Budynek Ośrodka Zdrowia	1623	5	1 2 3 4 5	70,25 75,93 31,21 48,52 47,57	
5.	SĘDOWICE Budynek Ośrodka Zdrowia	1084/2	2	1 2	47,91 62,89	
6.	WĘCHADŁÓW Budynek szkoły	282/9	1	1	60,95	
RAZEM			13 LOKALI		680,49	

2. LOKALE SOCJALNE W GMINIE MICHAŁÓW

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ I LOKALIZACJA	NR DZIAŁKI	IŁOŚĆ LOKALI	NR LOKALU	POWIERZCHNIA (m ²)	STAN TECHNICZNY
1.	WĘCHADŁÓW Budynek szkoły	282/9	2	1 2	28,00 36,00	STAN ŚREDNI Lokale wyposażone są w: - instalację elektryczną; - instalację wodno- kanalizacyjną; - instalację centralnego ogrzewania
RAZEM			2 LOKALE		64,00	

Stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu a jedynie drobne naprawy.

Stan średni – w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu.

Gmina Michałów nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę czy zakup nowych mieszkań.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Podstawowym celem Gminy jest dążenie do zapewnienia odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

1. Tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
2. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym;
3. Potrzeby remontowe (bieżące i kapitalne) oraz modernizacyjne wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym podstawowe potrzeby i bezpieczeństwo Najemców w okresie jego użytkowania oraz opierające się na przeprowadzanych przez gminę okresowych przeglądach wynikających z przepisów obowiązującego prawa;
4. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym oraz od stwierdzonego stanu technicznego budynków;
5. Gmina przeprowadza okresowe kontrole polegające na ocenie sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami oraz corocznie przeprowadza się kontrole sprawności instalacji przewodów dymnych i wentylacyjnych. Wyniki okresowych kontroli pozwalają na dokładną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków należących do zasobu gminy.

Zaplanowane prace na okres 2026-2030 są następujące:

- a) Ośrodek Zdrowia Góry – remont drogi dojazdowej i placu manewrowego oraz naprawa ogrodzenia;
- b) Ośrodek Zdrowia Michałów – remont instalacji elektrycznej w piwnicy;
- c) Ośrodek Zdrowia w Sędowice – remont drogi dojazdowej oraz ogrodzenia działki;
- d) Zespół Placówek Oświatowych w Węchadłowie (lokale socjalne) – wykonanie prac remontowych polegających na dostosowaniu pomieszczeń do użytkowania jako lokale mieszkalne.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem **nie planuje** sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy;
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne i lokale socjalne;
3. Wójt Gminy Michałów w formie Zarządzenia ustala miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje – ich stan, oraz usytuowanie budynku, w którym znajdują się lokale;
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
5. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ust. 1b 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);
6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do dokonywania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego tj. za dostawę wody do lokalu, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i ciekłych;
7. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżek udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Michałów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

Rozdział 6.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody z najmu lokali mieszkalnych oraz dochody z najmu lokali użytkowych;
2. Dodatkowe źródło mogą stanowić środki z budżetu gminy, pozyskane przez gminę dotacje, środki z funduszy unijnych (zewnętrzne);

Rozdział 7.**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH**

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.

Rozdział 8.**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Przedstawione w niniejszym programie zamierzenia mają na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.
2. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem w szczególności polegać będzie na:
 - systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawie stanu technicznego lokali i budynków;
 - stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie;
 - wspieranie najemców w wykonywaniu ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - poprawie estetyki otoczenia budynków i placów wokół budynków.
 - podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów;
 - ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych.