



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 18 lutego 2025 r.

Poz. 679

### UCHWAŁA NR IX/71/2025 RADY GMINY W WAŚNIOWIE

z dnia 11 lutego 2025 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/117/2020 Rady Gminy w Waśniowie z dnia 11 lutego 2020r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2020 -2024”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waśniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Waśniowie

**Mirosław Chamera**

Załącznik do uchwały nr IX/71/2025  
Rady Gminy w Waśniowie  
z dnia 11 lutego 2025r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAŚNIÓW NA LATA 2025-2029**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025 – 2029, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej ustawą;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Waśniów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Waśniów;
- 4) Modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 5) Powierzchnię użytkową lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określona w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkaniowych.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy (stan na dzień 31.12.2024r.) Tab. Nr 1

Lp.	Lokal	Nr lokalu	Ilość izb	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne				Stan techniczny
					Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja Kanalizacji sanitarnej	Instalacja ogrzewania	
1	Momina 18a	2	4	52,69	tak	tak	tak	własne źródło	dobry
2	Momina 20b	1	4	45,0	tak	tak	tak	własne źródło	dobry

3	Momina 20b	2	4	45,0	tak	tak	tak	Własne źródło	zły
4	Momina 20b	3	4	45,0	tak	tak	tak	brak	zły
5	Momina 20b	4	4	45,0	tak	tak	tak	brak	zły
6	Waśniów Kunowska1	1	2	19,50	tak	tak	tak	Własne źródło	dobry

### Rozdział III

#### **Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków.**

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

- a) Utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- b) Ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku;
- c) Zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.

§ 2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku.

§ 3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

§ 4. Wójt będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

§ 5. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw i remontów realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie stan techniczny budynków i bezpieczeństwo ich mieszkańców.

Tabeli 6 stanowią podstawę do planowania wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne w kolejnych latach budżetowych.

<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane	roboty ogólnobudowlane

### Rozdział IV

#### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowiących własność Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21

sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 2204) oraz uchwałą Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.

§ 3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

§ 4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali.

## **Rozdział V**

### **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. Podstawą ustalenia stawek czynszu są ponoszone koszty: administracyjne, konserwatorskie oraz inne niezbędne koszty zachowania substancji lokali.

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

§ 3. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników obniżających.

§ 4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
  - centralne ogrzewania - 15%
  - kanalizacja sanitarna – 15%
  - instalacja wodociągowa – 15%
- 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) brak łazienki lub wc w lokalu – 5%
- b) brak instalacji wodociągowej – 10%
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania - 10%

§ 7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń przysługuje mu możliwość podwyższenia stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział VI**

### **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 nie pogorszonym a w miarę możliwości również podwyższanie standardu istniejącego zasobu,
- c) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

## **Rozdział VII**

### **Finansowanie polityki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość planowania wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 1. W latach objętych programem przewiduje się remont kapitalny mieszkaniowego zasobu gminy w miarę pozyskanych środków z funduszy zewnętrznych.

§ 2. Wysokość wydatków w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela.

Wyszczególnienie kosztów	Rok				
	2025	2026	2027	2028	2029
Bieżąca eksploatacja (bieżące przeglądy, pozostałe usługi)	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Koszty bieżących remontów	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
<b>Razem</b>	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000

### **Rozdział IX**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów, w szczególności zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.**

§ 1. W celu poprawienia wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, planuje się w okresie obowiązywania Programu podjęcie następujących działań:

- a) prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków;
- b) pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i modernizacji zasobu komunalnego;
- c) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- d) adaptację pomieszczeń niezamieszkałych w budynkach będących własnością gminy.

### **Rozdział X**

#### **Przepisy końcowe**

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Waśniów przedłoży Radzie Gminy w Waśniowie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waśniów na lata 2025– 2029”.