



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 1 kwietnia 2025 r.

Poz. 1307

UCHWAŁA NR XIV/100/25 RADY GMINY KRASOCIN

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasocin na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), w związku z 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 2023 r., poz. 725), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasocin na lata 2025- 2029, zwany dalej "Programem", zawiera propozycję działań gminy, zmierzających do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stosownie do potrzeb w tej dziedzinie, z uwzględnieniem możliwości budżetu gminy oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.

§ 2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażen bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Krasocin obejmuje 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 044,8m², w tym:

- 1) położonych w budynku szkoły w Olesznie - 7 lokali o powierzchniach użytkowych: 62m², 50m², 52m², 72m², 65m², 72m², 50m²;
- 2) położonych w budynku Ośrodka Zdrowia w Olesznie - 1 lokal o powierzchni użytkowej 87,7m²;
- 3) położonych w budynku Domu Nauczyciela w Mieczynie - 4 lokale o powierzchniach użytkowych: 43m², 43m², 43m², 43m²;
- 4) położonych w budynku dawnej szkoły w Skorkowie - 3 lokale o powierzchniach użytkowych: 54,50m², 44,00m², 28,90m²;
- 5) położonych w budynku dawnej szkoły w Ostrowie - 1 lokal o powierzchni użytkowej 48,00m²;
- 6) położonych przy Ośrodku Zdrowia w Krasocinie - 3 lokale o powierzchniach użytkowych: 42,00m², 48,90m², 41,70m²;
- 7) położonych w budynku siedziby Zakładu Gospodarki Komunalnej w Krasocinie - 1 lokal o powierzchni użytkowej 54,10m².

2. Ww. lokale wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjne.

3. Stan techniczny lokali określa się jako dobry. W latach 2025 - 2029 planuje się utrzymać dobry stan techniczny wszystkich lokali zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4. 1. W latach 2025 - 2029 r. nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków czy też rozbudowę istniejących.

2. Dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń w budynkach byłych szkół w miejscowościach: Skorków, Sułków, Ludynia, na potrzeby pomieszczenia tymczasowego, a także na najem socjalny lokalu, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. Gmina Krasocin nie przewiduje sprzedaży lokali w latach 2025 - 2029 r.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 6. 1. Stan techniczny lokali i budynków określa się jako dobry. W związku z powyższym dla utrzymania takiego stanu technicznego budynków i lokali bądź jego poprawy, remonty i modernizacje będą przeprowadzane na miarę posiadanych środków finansowych oraz potrzeb wynikłych podczas użytkowania tych obiektów.

2. Priorytetowym celem remontów budynków i lokali jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom i mienia w okresie ich użytkowania.

3. Plan remontów planowanych na lata 2025 - 2029r:

- 1) naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) naprawa instalacji elektrycznej;
- 5) remonty/odnowa klatek schodowych;
- 6) zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 7) remont elewacji zewnętrznej.

§ 7. Zakres remontów budynków i lokali uzależniony będzie od środków finansowych w budżetach gminy podjętych uchwałami Rady Gminy Krasocin oraz pozyskanych środków finansowych zewnętrznych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Polityka czynszowa powinna warunkować pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) zasobu mieszkaniowego gminy. Wpływy czynszu z najmu lokali powinny pokryć wydatki związane z utrzymaniem lokali.

2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej.

3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) położenie budynku - w odległości powyżej 10km od szkoły podstawowej (-5%)
- 2) położenie lokalu w budynku - poddasze budynku (-5%)
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) lokal mieszkalny bez instalacji centralnego ogrzewania (- 5%);
 - b) lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej (- 5%);

c) lokal bez instalacji wodociągowej (-5%);

d) lokal bez łazienki i WC (- 5%).

4) ogólny stan budynku - budynek po remoncie dokonywanym w okresie ostatnich pięciu lat (+5%).

§ 9. 1. Wójt Gminy Krasocin ustala w drodze zarządzenia bazowe stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem ich położenia i procentowych wskaźników wartościujących substancję mieszkaniową.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 10. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 11. 1. Wójt na wniosek najemcy o niskich dochodach, może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 1) 10% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 2) 5% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

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.

§ 12. 1. W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawowane będzie przez Wójta.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty i konserwację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawarcie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat,
- d) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

4. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych;
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy;
- 3) środki pochodzące z innych niż wymienione źródeł.

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 14. 1. Nie przewiduje się ponoszenia kosztów na modernizację lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli.

2. Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029:

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	34 500	40 000	43 000	45 000	47 000
2.	Koszty remontów w zł.	5 000	30 000	30 000	30 000	30 000

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 15. 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych, eliminowanie sytuacji krytycznych oraz takie dopasowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby dochodziło do rozwiązywania problemów w możliwie najkrótszym czasie.

2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej planuje się wzmożenie działań, które polegać będą na:

- 1) windykacji zaległości czynszowych;
- 2) obniżaniu kosztów eksploatacji;
- 3) ustalaniu czynszów mieszkalnych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali w okresie objętym programem.

4. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy nie ma możliwości zmiany lokalu w związku z remontem budynku i lokalu.

Rozdział 10.**Przepisy przejściowe i końcowe.**

§ 16. Traci moc Uchwała Nr XI/72/24 Rady Gminy Krasocin z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasocin na lata 2025-2029 (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2024r.poz. 5066).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasocin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krasocin

Grzegorz Sitkowski