

**UCHWAŁA NR XXXVIII/264/2020  
RADY GMINY RAKÓW**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Raków na lata 2020-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r, poz. 713 z późn. zm) oraz 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 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Raków uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków na lata 2020-2025”, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raków.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Nowak**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY RAKÓW NA LATA 2020 - 2025**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania tym zasobem.

**Rozdział 1 .  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020 - 2025, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2 .  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego**

**§ 2.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Raków. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raków wchodzi 5 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku stanowiącym własność Gminy położonym w miejscowości Ociesęki oraz lokal socjalny usytuowany w budynku w miejscowości Chańcza.

W tabeli poniżej znajduje się zestawienie lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem powierzchni i stanu technicznego.

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Ociesęki 61 A	62,2	dobry
2.	Ociesęki 61 A	66,54	dobry
3.	Ociesęki 61 A	42,77	dobry
4.	Ociesęki 61 A	38,20	dobry
5.	Ociesęki 61 A	55,50	dobry
6.	Chańcza 65	42,45	dostateczny

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach określa się w następujący sposób: 2020 rok – 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny, 2021 rok - 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny, 2022 rok – 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny, 2023 rok - 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny, 2024 rok - 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny, 2025 rok - 5 lokali mieszkalnych i 1 socjalny. Nie przewiduje się powiększania zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Ewentualne pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy oraz wydzieleniu mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, w szczególnych przypadkach poprzez zakup gotowych segmentów mieszkalnych do lokalizacji na nieruchomości gruntowej.

3. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację. Wszystkie 5 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w c.o., energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną. Lokal socjalny nie posiada instalacji c.o.

### **Rozdział 3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali**

#### **§ 3.**

1. W okresie objętym programem przewiduje się utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewnienia użytkownikom budynków, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

2. W okresie objętym programem potrzeby remontowe i modernizacyjne będą określone na podstawie przeglądów technicznych budynków i lokali, które mają na celu sprawdzenie ich stanu technicznego oraz dokonanie niezbędnych prac remontowych, usunięcia ewentualnych usterek w celu utrzymania stanu technicznego lokali na poziomie gwarantującym ich dalsze bezpieczne użytkowanie. Zakres remontów i modernizacji na dany rok ustalony będzie w zależności od stanu technicznego budynków i lokali oraz posiadanych środków finansowych. W najbliższych latach planuje się następujące prace: 2020- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych, 2021- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych, 2022- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych, 2023- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych, 2024- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych oraz remont w budynku w Chańczy, 2025- bieżące remonty budynku i lokali mieszkalnych oraz ewentualne drobne prace remontowe w lokalach socjalnych.

3. Obecnie lokale mieszkalne w budynku w Ocieskach, są w ogólnym stanie technicznym nie wymagającym kapitalnych remontów.

4. Stan techniczny budynku w którym znajduje się lokal socjalny w miejscowości Chańcza wymaga podjęcia prac polegających na przeprowadzeniu remontu generalnego i ewentualnym wydzieleniu drugiego lokalu.

5. W corocznym budżecie Gminy należy zabezpieczyć środki finansowe z przeznaczeniem na drobne nieprzewidziane remonty i naprawy wykonywane w gminnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 10 000,00 rocznie.

#### **Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali**

##### **§ 4.**

1. Sprzedaż lokali będzie odbywała się sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali mieszkalnych. Na terenie Gminy spada zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców, nie wpływają żadne wnioski, tak więc w latach 2020-2025 nie planuje się sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określają przepisy odrębne.

#### **Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu**

##### **§ 5.**

1. Stawkę bazową czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala Wójt stosując poniższe zasady.

2. 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 stawkę bazową. Stawkę bazową czynszu oblicza się w stosunku do wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu ustalonej na dane półrocze przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

3. Ustala się następujące % wskaźniki stawki bazowej na lata objęte programem: w roku 2020 – 0,12 % wartości odtworzeniowej, w roku 2021 – 0,12 % wartości odtworzeniowej, w roku 2022 – 0,15 %

wartości odtworzeniowej, w roku 2023 – 0,15 % wartości odtworzeniowej, w roku 2024 – 0,20 % wartości odtworzeniowej, w roku 2025 – 0,20 % wartości odtworzeniowej.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie + 30 % stawki bazowej
- 2) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 20 % stawki bazowej

5. Czynniki obniżające stawkę bazową są następujące:

- 1) za brak dostępu do urządzeń wodociągowych – 10 % obniżki
- 2) za brak dostępu do sanitariów - 10 % obniżki

6. Obniżka czynszu uzależniona jest od wielkości dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę i wynosi:

- 1) 50 % ustalonej stawki czynszu, jeśli dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza najniższej emerytury,
- 2) 50 % ustalonej stawki czynszu, jeśli dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury.

7. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

8. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

9. Wójt może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu. Wysokość najniższej emerytury ogłasza na dany rok Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego wg. Przepisów o podatkach. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

10. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w zasobach Gminy.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 6.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy administruje i zarządza Referat Usług Komunalnych Urzędu Gminy w Rakowie.

2. Podstawową zasadą zarządzania jest utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawa stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych i socjalnych.

3. W latach 2020-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 7.**

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach 2020-2025 z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację są środki zabezpieczone w budżecie Gminy przeznaczone na

realizację planów remontowych i modernizację budynków oraz wpływy z czynszów za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem środków na inwestycje i remonty w budynkach mieszkalnych.

## **Rozdział 8 Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

### **§ 8.**

Wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów
2020	34 000	20 000
2021	34 000	20 000
2022	34 000	20 000
2023	34 000	20 000
2024	40 000	25 000
2025	40 000	25 000

## **Rozdział 9**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 9.**

1. W oparciu o ustalone potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji przedstawiony w rozdziale 3 niniejszego Programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

2. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

3. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w realizacji obowiązku gminy wynikających z przepisów prawa.

4. W miarę odzyskiwania lokali o obniżonej wartości użytkowej dokonywane będzie ich przekwalifikowanie do zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

5. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali i budynków od innych właścicieli jak również nabywanie ich i adaptację na własność gminy na podstawie odrębnych przepisów.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXXVIII/264/2020**  
**RADY GMINY RAKÓW**  
**Z DNIA 30 LISTOPADA 2020 R.**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony został obowiązek przygotowania wieloletnich planów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mając na uwadze prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej istnieje konieczność podjęcia niniejszej uchwały.