

**UCHWAŁA Nr XXXII/263/22  
RADY GMINY GNOJNO**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Gnojno na lata 2022-2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze 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 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojno na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Wcisło**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY GNOJNO NA LATA 2022-2026**

Rozdział 1

**Mieszkańniowy zasób gminy Gnojno i jego stan techniczny**

§ 1. Mieszkańniowy zasób Gminy Gnojno tworzą budynki i lokale stanowiące własność gminy Gnojno.

§ 2. 1. Gmina posiada 8 lokali, w tym:

1) lokale socjalne (3):

Lp.	Adres	Nr lokalu	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa	Istniejące wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	Raczyce – budynek „Agronomówka”	44/1	1	64,88 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, ogrzewanie piecowe	dobry
2.	Raczyce – budynek „Agronomówka”	44/2	1	44,20 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, ogrzewanie piecowe	dobry
3.	Kontener mieszkalny		1	14,7 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna	bardzo dobry

2) lokale mieszkalne (5):

Lp.	Adres	Nr lokalu	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa	Istniejące wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1.	Balice – budynek ośrodka zdrowia	60/1	1	70,48 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	dobry
2.	Balice – budynek ośrodka zdrowia	60/2	1	65,02 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	dobry
3.	Balice – budynek ośrodka zdrowia	60/3	1	51,43 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	dobry
4.	Gnojno – budynek urzędu gminy	145	1	43,77 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	dobry
5.	Gnojno – Dom Nauczyciela	148/3	1	65,83 m <sup>2</sup>	instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o.	dobry

2. Z mieszkańniowego zasobu gminy wydziela się lokal nr 4 znajdujący się w budynku Urzędu Gminy w Gnojnie jako lokal, którego najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 3. Nie planuje się powiększania zasobu mieszkańniowego gminy do końca terminu obowiązywania Programu, tj. 2026 roku.

Rozdział 2

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

§ 4.1. Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się większych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2022- 2026.

2. W celu utrzymania dobrego stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkańniowego planuje się w latach 2022-2026 wykonywanie bieżących napraw.

§ 5. Potrzeby przeprowadzenia remontów ustalane będą w oparciu o wyniki przeglądów technicznych budynków.

§ 6. Remonty będą przeprowadzone w miarę potrzeb i możliwości.

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż budynków i lokali

§ 7. Gmina Gnojno planuje sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego znajdującego się w Domu Nauczyciela w Gnojnie.

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Ustala się rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) za najem lokalu socjalnego.

§ 9.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na sposób ich użytkowania.

2. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 10. Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) czynsz najmu obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji oraz utrzymania technicznego budynków i lokali;
- 2) stawki czynszu różnicowane będą w zależności od rodzaju lokalu, jego położenia i wyposażenia;
- 3) obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu;
- 4) w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Gnojno w drodze zarządzenia;
- 5) ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:
  - a) lokal bez instalacji do dostarczania ciepłej wody – obniżka o 5%,
  - b) lokal bez łazienki – obniżka o 10%;
- 6) najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem mieszkania, tj. za dostawę energii cieplnej, wody, odbioru ścieków (w sytuacji, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy z bezpośrednim dostawcą mediów oraz usług);
- 7) podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

§ 11. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 12. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

## Rozdział 5

### Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 13.1. Mieszkaniowym zasobem gminy Gnojno zarządza Wójt Gminy Gnojno.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu;
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
- 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należyłym stanie technicznym;
- 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Wójt Gminy prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

§ 14. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkalnymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należyłym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

§ 15. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 6

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 16.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i socjalne oraz:

- 1) środki z budżetu gminy;
- 2) dochody z ewentualnej sprzedaży lokali;
- 3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Wójta Gminy Gnojno, po zawarciu umowy z lokatorem co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

## Rozdział 7

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w nie pogorszonym stanie;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) ewentualna adaptacja na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

2. Z uwagi na brak planowanych remontów budynków i lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zmian lokali. Wykonanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych nie wymaga wykwaterowania mieszkańców.

§ 18. Nie przewiduje się zakupu lokali mieszkalnych.

## Rozdział 8

### **Przepisy końcowe**

**§ 19.** W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

## UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gnojno jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojno na lata 2022-2026” jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania tym zasobem.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa, uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.