

**UCHWAŁA NR 24/VIII/2021**  
**RADY GMINY ZAGNAŃSK**  
z dnia 24 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Zagnańsk na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Zagnańsk uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2021 – 2026, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr 17/VIII/2018 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2019-2025.

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY

Urszula Gończyk

## Uzasadnienie

**do uchwały nr 24/VIII/2021 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 24 marca 2021 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2021 – 2026**

Zgodnie z art. 21 ust 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Zagnańsk uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przyjęcie niniejszej Uchwały wprowadza w życie wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2021 – 2026.

Wprowadzony Uchwałą program aktualizuje i prognozuje m. in. wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2021 – 2026, dokonuje analizy potrzeb oraz plan remontów budynków i lokali z podziałem na kolejne lata obowiązywania programu. Określa zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu a także źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

# **Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk na lata 2021 – 2026**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

- § 1 Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zagnańsk jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611).  
Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Zagnańsk zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- § 2 Program obejmuje lata 2021 – 2026 i określa kierunki działania Gminy Zagnańsk w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk według stanu na dzień podjęcia uchwały.

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych – aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Zagnańsk przedstawia poniższa tabela:

## Mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk

Lp.	Lokalizacja zasobu mieszkaniowego	Nr lokalu	Pow. użytk. lokalu	Wyposażenie w media	Stan techniczny budynku
1	2	3	4	5	6
1	Zagnańsk ul. Spacerowa 1	3	41,96 42,48 47,84	- przył. energet. - c.o.-piec węgl. - przył. wod-kan	budynek murowany, z poddaszem użytkowym, kryty eternitem, stan techniczny niski.
2	Zagnańsk ul. Spacerowa 8	1	60,00	- przył.energet. - przył. gazowe - c.o. przył. wod-kan.	budynek murowany, 2 kondygnacyjny, podpiwniczony, stan techniczny dobry;
3	Zagnańsk ul. Słoneczna 5/3	1	47,16	- przył. energet. - c.o.- piec węgl. - przył. wod-kan.	budynek murowany, lokal mieszkalny, stan techniczny dobry;
4	Samsonów 24 b	5	26,42 67,59 43,93 69,48 32,59	- przył. energet. - przył. gazowe - c. o. - przył. wod-kan.	budynek murowany, 2 kondygnacyjny, z podpiwniczeniem., stan techniczny dobry;
5	Belno 143/2	1	41,00	- przył. energet. - c.o.-kotł. węgl. - przył. wod-kan.	budynek murowany, 2 kondygnacyjny , częściowo podpiwniczony, stan techniczny dobry;
6	Umer 76	1	44,62	- przył. energet. - c.o.- kotł. węgl. - przył. wodoc. - zbiornik beodpł	budynek murowany, z poddaszem użytkowym, dach kryty blachą, stan techniczny dobry;
	<b>pow. łączna lokali miesz.</b>	<b>12</b>	<b>565,07</b>		

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Zagnańsk na dzień 24 marca 2021r. tworzy 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 565,07 m<sup>2</sup> w tym:
- a/. 1 lokal mieszkalny w budynku wspólnoty mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej 47,16 m<sup>2</sup>; położony w Zagnańsku;
  - b/. 3 lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym zlokalizowanym w Zagnańsku gdzie każde z mieszkań stanowi odrębny samodzielny lokal mieszkalny, łączna powierzchnia mieszkań – 132,28 m<sup>2</sup>;
  - c). 5 lokali mieszkalnych położonych na I-szym piętrze budynku Przedszkola w miejscowości Samsonów o łącznej powierzchni – 240,01 m<sup>2</sup>;
  - d) 1 lokal mieszkalny w budynku administracyjnym Urzędu Gminy o pow. 60 m<sup>2</sup>;
  - e).1 lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły podstawowej w miejscowości Belno o pow. 41 m<sup>2</sup>;
  - f). 1 lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły podstawowej w miejscowości Umer o pow. 44,62 m<sup>2</sup>.

3. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkalnego w poszczególnych latach określa poniższa tabela.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali	12	12	12	12	12	12

### Rozdział III

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

##### § 4

- Większość lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Zagnańsk znajduje się w budynkach kilkudziesięcioletnich. Najmłodszy budynek oddano do użytkowania w 1987 r. Pozostałe w większości wypadków budowano w latach 50-tych i 60-tych ubiegłego stulecia.
- Stan techniczny zasobu mieszkalnego, uwzględniający wiek budynków, ich stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania - określa potrzeby remontów bieżących, remontów planowanych oraz wszelkich bieżących napraw i modernizacji.
- W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynki wymagają przeprowadzenia różnorodnych pilnych i doraźnych napraw i remontów a w szczególności: wymiany stolarki drzwiowej, okiennej, naprawy i w wielu wypadkach wymiany orynnowania oraz rur spustowych, odnowienia elewacji, termomodernizacji, przebudowy kominów, wymiany instalacji elektrycznej, naprawy i wymiany pokryć dachowych.
- Priorytetem przy tworzeniu rocznych planów remontowych są wszelkie działania eliminujące w pierwszej kolejności zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i mienia oraz zalecenia z przeglądów budowlanych. W związku z powyższym poza przygotowywanymi planami podejmowane są często pilne prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego.
- Plan remontów na lata 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Zagnańsk ul. Spacerowa 1	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy
2.	Zagnańsk ul. Spacerowa 8	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy
3.	Zagnańsk ul. Słoneczna5/3	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy
4.	Samsonów 24 b	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy
5.	Belno 143	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy
6.	Umer 76	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy	Bieżące naprawy i renowy

## Rozdział IV

### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

#### § 5

Sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, może być dokonywana na zasadach określonych odrębną uchwałą.

W chwili podejmowania uchwały nie ma lokali przeznaczonych do sprzedaży.

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### § 6

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2026, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

1. Czynniki podwyższające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

<b>Czynniki podwyższające czynsz</b>
Lokal z doprowadzonym gazem
Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie
Lokal z bliskim dostępem do instytucji usługowych

2. Czynniki obniżające kwotę czynszu przedstawia poniższa tabela:

<b>Czynniki obniżające czynsz</b>
Lokal bez urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych
Lokal bez wydzielonej kuchni
Lokal bez piwnic lub innego pomieszczenia gospodarczego

3. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany w miesiącu styczniu za rok poprzedni w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski”.
4. Waloryzacja stawki czynszu na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 3 odbywa się bez konieczności wypowiedzania dotychczasowej stawki.
5. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego zostanie określona odrębnym zarządzeniem Wójta.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat, niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją lokalu.
7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustalonych warunków ich przyznania.

## **Rozdział VI**

### **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**

#### **§ 7**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk zarządza Wójt.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali, podstawowych warunków mieszkaniowych
  - 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków
  - 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych
  - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych
3. Nie przewiduje się istotnych zmian w odniesieniu do przewidywanego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zagnańsk.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania związane z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Zagnańsk w latach 2021 – 2026.**

#### **§ 8**

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w Gminie Zagnańsk są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, które wykorzystywane są głównie na przeprowadzanie bieżących napraw i remontów budynków oraz w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki z funduszy unijnych oraz budżetu gminy wykorzystywane głównie na remonty związane z termomodernizacją budynków.

## **Rozdział VIII**

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

#### **§ 9**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu i modernizacji lokali, budynków, a także wzrostów kosztów inwestycyjnych.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

§ 10

1. Wydatki inwestycyjne związane z budową nowych mieszkań komunalnych, w obecnej chwili, nie przewiduje się, jednak dopuszcza się taką możliwość.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów w znacznej części pokrywane są z bieżących czynszów oraz z budżetu Gminy.

## Rozdział IX

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

§ 11

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie są przewidywane takie remonty w substancji budynków i lokali, które wymagałyby opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz ewentualne udostępnienie dotychczasowym najemcom innego lokalu zastępczego.
2. Planowana sprzedaż lokali:  
W chwili podejmowania uchwały nie ma lokali przeznaczonych do sprzedaży.

§ 12

1. Działania właściciela mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzają do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości, osiąganej poprzez właściwe gospodarowanie powierzonym mieniem oraz dążenie do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości mieszkaniowych.
2. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczanie jak największej ilości nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Urządca Jończyk*