

UCHWAŁA NR XXIV/164/2025
RADY GMINY MICHAŁÓW

z dnia 13 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy
Michałów na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałów na lata 2026-2030”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Michałów

Michał Klamiński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MICHAŁÓW NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałów na lata 2026-2030, został opracowany zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. Planowana 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Michałów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MICHAŁÓW

1. LOKALE MIESZKALNE W GMINIE MICHAŁÓW

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ I LOKALIZACJA	NR DZIAŁKI	IŁOŚĆ LOKALI	NR LOKALU	POWIERZCHNIA (m ²)	STAN TECHNICZNY
1.	GÓRY Budynek Ośrodka Zdrowia	199	3	1 2 3	73,81 44,74 50,34	STAN DOBRY Lokale mieszkalne wyposażone są w: - instalację elektryczną; - instalację centralnego ogrzewania; - instalację wodno- kanalizacyjną lub zbiornik bezdopływowy
2.	GÓRY Budynek szkoły	159/1	1	1	41,37	
3.	GÓRY – Budynek biblioteki	144	1	1	25,00	
4.	MICHAŁÓW Budynek Ośrodka Zdrowia	1623	5	1 2 3 4 5	70,25 75,93 31,21 48,52 47,57	
5.	SĘDOWICE Budynek Ośrodka Zdrowia	1084/2	2	1 2	47,91 62,89	
6.	WĘCHADŁÓW Budynek szkoły	282/9	1	1	60,95	
RAZEM			13 LOKALI		680,49	

2. LOKALE SOCJALNE W GMINIE MICHAŁÓW

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ I LOKALIZACJA		NR DZIAŁKI	IŁOŚĆ LOKALI	NR LOKALU	POWIERZCHNIA (m ²)	STAN TECHNICZNY
1.	WĘCHADŁÓW Budynek szkoły		282/9	2	1 2	28,00 36,00	STAN ŚREDNI Lokale wyposażone są w: - instalację elektryczną; - instalację wodno- kanalizacyjną; - instalację centralnego ogrzewania
RAZEM				2 LOKALE		64,00	

Stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu a jedynie drobne naprawy.

Stan średni – w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu.

Gmina Michałów nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę czy zakup nowych mieszkań.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Podstawowym celem Gminy jest dążenie do zapewnienia odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

1. Tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
2. Podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonego;
3. Potrzeby remontowe (bieżące i kapitalne) oraz modernizacyjne wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym podstawowe potrzeby i bezpieczeństwo Najemców w okresie jego użytkowania oraz opierające się na przeprowadzanych przez gminę okresowych przeglądach wynikających z przepisów obowiązującego prawa;
4. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym oraz od stwierdzonego stanu technicznego budynków;
5. Gmina przeprowadza okresowe kontrole polegające na ocenie sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami oraz corocznie przeprowadza się kontrole sprawności instalacji przewodów dymnych i wentylacyjnych. Wyniki okresowych kontroli pozwalają na dokładną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków należących do zasobu gminy.

Zaplanowane prace na okres 2026-2030 są następujące:

- a) Ośrodek Zdrowia Góry – remont drogi dojazdowej i placu manewrowego oraz naprawa ogrodzenia;
- b) Ośrodek Zdrowia Michałów – remont instalacji elektrycznej w piwnicy;
- c) Ośrodek Zdrowia w Sędowice – remont drogi dojazdowej oraz ogrodzenia działki;
- d) Zespół Placówek Oświatowych w Węchadłowie (lokale socjalne) – wykonanie prac remontowych polegających na dostosowaniu pomieszczeń do użytkowania jako lokale mieszkalne.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem **nie planuje** sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy;
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne i lokale socjalne;
3. Wójt Gminy Michałów w formie Zarządzenia ustala miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową tj. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje – ich stan, oraz usytuowanie budynku, w którym znajdują się lokale;
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
5. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.725);
6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do dokonywania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego tj. za dostawę wody do lokalu, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i ciekłych;
7. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżek udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Michałów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody z najmu lokali mieszkalnych oraz dochody z najmu lokali użytkowych;
2. Dodatkowe źródło mogą stanowić środki z budżetu gminy, pozyskane przez gminę dotacje, środki z funduszy unijnych (zewnętrzne);

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.

Rozdział 8.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Przedstawione w niniejszym programie zamierzenia mają na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Michałów przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.
2. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem w szczególności polegać będzie na:
 - systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawie stanu technicznego lokali i budynków;
 - stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie;
 - wspieranie najemców w wykonywaniu ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - poprawie estetyki otoczenia budynków i placów wokół budynków.
 - podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów;
 - ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych.