

UCHWAŁA NR / /2025
RADY GMINY MICHAŁÓW

z dnia 30 grudnia 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. Uchyla się w całości Uchwałę 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałów.

§ 4. 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 bezodpływowy
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 Z PRZEZNACZENIE DO NAJMU NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU SOCJALNEGO LOKALU 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 pogorszonym;
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.
6. Zaplanowane prace na okres 2026-2030 są następujące:

Plan Remontów i modernizacji lata 2026-2030						
L p.	Lokalizacja	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Ośrodek Zdrowia Góry	Malowanie klatki schodowej	Remont drogi dojazdowej	Remont drogi dojazdowej		
2.	Ośrodek Zdrowia Michałów		Malowanie klatki schodowej	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	
3.	Ośrodek Zdrowia Sędowice	Naprawa ogrodzenia			Remont drogi dojazdowej	Remont drogi dojazdowej
4.	Zespół Placówek Oświatowych	Remont lokalu	Malowanie klatki schodowej i remont schodów	Prace remontowe lokalu polegające na dostosowaniu	Prace remontowe lokalu polegające na	Prace remontowe lokalu polegające na dostosowaniu

	w Węchadłowie			pomieszczenia do użytkowania jako lokal mieszkalny	dostosowani u pomieszczen ia do użytkowania jako lokal mieszkalny	pomieszczenia do użytkowania jako lokal mieszkalny
--	------------------	--	--	--	---	--

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Michałów odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Michałów.
2. Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem 2026-2030 **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 przeznaczone do zamieszkania na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu;
3. Wójt Gminy Michałów w formie Zarządzenia ustala miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową w szczególności:
 - a) położenie budynku - 5% podwyższenia,
 - b) położenie lokalu w budynku - 5% obniżenia,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan - 5% obniżenia;
 - d) ogólny stan techniczny budynku -5% obniżenia .
4. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników.
5. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą lokali z przeznaczeniem do najmu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.
6. Stawka czynszu za użytkowanie lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu 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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami odbywa się w oparciu o przepisy określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz określone w przyjętych przez Radę Gminy Michałów zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Michałów.
2. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:
 - a) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
 - b) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
 - c) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - d) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
3. W stosunku do istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy utrzymuje się dotychczasowe zasady zarządzania lokalami i budynkami - mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Michałów.
4. 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 środki pieniężne pozyskane z :
 - a) opłat czynszowych za najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
 - b) środki pochodzące z budżetu gminy;
2. Dodatkowe źródło finansowania mogą stanowić:
 - a) pozyskane przez gminę dotacje;
 - b) środki z funduszy unijnych (zewnętrzne);
3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej będą takie same w całym okresie objętym niniejszym programem.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2026 – 2030 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, W KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

1. Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach 2026-2030 będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.
2. Prognozowane nakłady na remonty zasobu gminnego Gminy Michałów w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela, która uwzględnia bieżącą eksploatację – przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłatę za energię elektryczną.

Lp.	Koszty w zł	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	50 000	52 000	53 000	54 000	55 000
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących do zasobu gminy	15 000	10 000	12 000	15 000	10 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest	0	0	0	0	0

	jednym ze współwłaścicieli					
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

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:
 - a) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawie stanu technicznego lokali i budynków;
 - b) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie;
 - c) wspieranie najemców w wykonywaniu ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - d) poprawie estetyki otoczenia budynków i placów wokół budynków.
 - e) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów;
3. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych w latach 2026-2030. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.
4. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Michałów.