

**UCHWAŁA NR XVI/81/2025
RADY GMINY MOSKORZEW**

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Moskorzew na lata 2025-2029**

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Moskorzew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moskorzew na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Moskorzew.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Lena Nowak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MOSKORZEW NA LATA 2025-2029****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.**Prognozowana wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Gmina Moskorzew dysponuje niewielkim zasobem mieszkaniowym. W skład zasobu mieszkaniowego na dzień 1 stycznia 2025 roku wchodzi 10 lokali mieszkalnych znajdujących się w miejscowości Moskorzew w tzw. "Oficynie" wpisanej do rejestru zabytków decyzją z 15.02.1972 r. pod nr. A.960/2.

2. Stan techniczny budynku jest pochodną jego struktury wiekowej, który został wybudowany przed 1945 rokiem, wymaga przeprowadzenia remontu.

3. Przewidywaną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Moskorzew w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny lokali
2025	10	456	wymagający remontu
2026	10	456	wymagający remontu
2027	10	456	wymagający remontu
2028	10	456	wymagający remontu
2029	10	456	wymagający remontu

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 3. 1. Budynek, w którym mieszczą się lokale mieszkalne wymaga remontu, ze względu na swój wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno budowlanych. W 2022 roku gmina dla poprawy technicznej budynku realizowała inwestycje pn. "Przebudowa zabytkowego budynku "Oficina dworska" polegający na wymianie pokrycia dachowego wraz z ocynowaniem oraz przemurowaniem kominów. Wartość realizacji inwestycji wyniosła 823,351,70 zł. Gmina Moskorzew otrzymała refundację poniesionych kosztów w wysokości 261 999,67 zł z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego z programu "Ochrona zabytków 2022".

2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynku, naprawy i modernizacji instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nieogorszonego.

3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w latach 2025-2029 przedstawia tabela:

Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty					

remontowe	15,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Razem	15,0	5,0	5,0	5,0	5,0

4. Zadania remontowe ujmowane będą w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku stanowiąc własność gminy, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych oraz odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy Moskorzew i właściwymi przepisami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu wynikający z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz należny podatek od nieruchomości.

2. Najemca oprócz czynszu najmu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela a mianowicie opłat za dostawy do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dostawę energii elektrycznej.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Świętokrzyskiego w oparciu o art. 8 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Minimalny wzrost stawek czynszu w skali ustala się na poziomie 10% lub 15%.

4. Wójt Gminy Moskorzew ustalając stawki czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie czynników podwyższających stawkę bazową.

5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową za 1 m² powierzchni mieszkania są:

- 1) urządzenia wod-kan – 10%,
- 2) centralne ogrzewanie – 10%,
- 3) położenie budynku, centrum wsi, zabudowa wolnostojąca – 10%,
- 4) położenie lokalu w budynku, kondygnacja, stopień nasłonecznienia – 10%,
- 5) ogólny stan techniczny budynku- 10%.

6. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

7. Czynsz najmu i opłaty, o których mowa w § 5 ust. 2 za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy płatny jest z góry do 10-tego każdego miesiąca na rachunek wskazany w umowie najmu.

8. Za opóźnienie w zapłacie należności o których mowa w ust. 7 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

9. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu najmu lub opłat o których mowa w § 5 ust.2 podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

10. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

11. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu właściciel może podwyższać stawkę czynszu.

12. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w ust. 11.

13. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego czynsz najmu ustala się uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu.

14. Zabrania się podnajmowania lokali.

15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6.

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. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Moskorzew w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy Moskorzew.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy polegać będzie w szczególności na:

- 1) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
- 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych,
- 3) naliczaniu i pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. W latach obowiązywania programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki pochodzące z wpływów z czynszów za wynajem lokali, środki pochodzące z budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w okresie obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. 1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. W 2019 roku została sporządzona ekspertyza budowlana stanu technicznego budynku oraz opracowana dokumentacja projektowo-kosztorysowa.

3. Przewidywane wydatki w latach 2025-2029 dotyczące kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali w budynkach w zł	Koszty inwestycyjne (remonty) w zł	Koszt zarządu
2025	5 700,00	15 000,00	0,00 zł	0,00 zł
2026	5 700,00	5 000,00	0,00 zł	0,00 zł
2027	5 700,00	5 000,00	0,00 zł	0,00zł
2028	5 700,00	5 000,00	0,00zł	0,00 zł
2029	5 700,00	5 000,00	0,00 zł	0,00 zł

4. W kolejnych latach planuje się podjąć działania zmierzające do pozyskania środków pomocowych na realizację robót związanych z generalnym remontem budynku, w którym znajdują się zasoby mieszkaniowe.

Rozdział 9.

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

1. W przypadku przeprowadzenia remontu i konieczności opuszczenia budynku przez lokatorów, przed rozpoczęciem remontu w pierwszej kolejności lokatorzy zostaną przeniesieni do lokali tymczasowych.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie planuje się powiększenia ilościowego zasobu mieszkaniowego gminy, nie przewiduje się remontu budynku w tym zamiany na inne.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych oraz odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy Moskorzew i właściwymi przepisami. Miałoby to zapewne znaczny wpływ na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom właścicieli.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” na co najmniej pięć kolejnych lat. Przyjęty uchwałą nr XVIII/130/2020 Rady Gminy Moskorzew z dnia 18 lutego 2020 roku Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy obejmował lata 2020-2024. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Podstawowym zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ma na celu wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zapewniającej poprawę warunków życia dla mieszkańców oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest zasadne.