

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W PAWŁOWIE
z dnia 29 grudnia 2025r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pawłów na lata 2024 – 2035**

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

§ 1

W uchwale nr X/116/25 Rady Gminy w Pawłowie z dnia 27 lutego 2025r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pawłów na lata 2024 – 2035 dokonuje się zmian w Załączniku do ww. Uchwały:

1. Rozdział I otrzymuje brzmienie:

„W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

1. Mieszkanie w budynku wielorodzinnym nr 10 w miejscowości Kałków o powierzchni 32,72 m kw,

Budynek został oddany do użytku i zasiedlony w 1996 roku. Mieszkanie jest wyposażone w instalacje elektryczną oraz wodnokanalizacyjną. Na terenie miejscowości Kałków działa kanalizacja sanitarna. W roku 2012 został wykonany gazociąg średniego ciśnienia. Mieszkanie wyposażone jest w odrębną instalację centralnego ogrzewania zasilaną z pieca kuchennego. Obecnie mieszkanie jest wynajęte.

2. Mieszkanie w budynku po byłym ośrodku zdrowia w Grabkowie – 120,18 m kw. lokal wyposażony w instalacje elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest z kotłowni szkolnej.

W latach 2026-2035 nie planuje się budowy nowych mieszkań komunalnych. Gmina nie posiada lokali socjalnych.”

2. Rozdział II otrzymuje brzmienie:

„W najbliższych latach planuje się sprzedaż lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w miejscowości Kałków. W stosunku do tego mieszkania planuje się jego bieżącą konserwację i remonty w takim zakresie w jakim remontowany będzie budynek, w którym znajduje się to mieszkanie.

Ponieważ ze względu na małą liczbę posiadanych mieszkań zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym prowadzone jest przez pracowników Urzędu Gminy w Pawłowie i gmina nie ponosi dodatkowych kosztów zarządzania obiektami”

3. Rozdział III otrzymuje brzmienie:

„W latach 2026-2035 planuje się sprzedaż lokalu mieszkaniowego w budynku wielorodzinnym w Kałkowie. Zgodnie z uchwałą, pierwszeństwo nabycia przysługuje dotychczasowym najemcom mieszkań. W przypadku zbycia na rzecz dotychczasowego najemcy, zbycia następuje w drodze bezprzetargowej.”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Załącznik do Uchwały

Nr

Rady Gminy w Pawłowie
z dnia grudnia 2025 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PAWŁÓW NA LATA 2024 - 2035

W celu określenia kierunków działania Gminy Pawłów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwala się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Pawłów na lata 2024-2035 który obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pawłów.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną 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 w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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.

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy Pawłów.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

1. Mieszkanie w budynku wielorodzinnym nr 10 w miejscowości Kałków o powierzchni 32,72 m kw,

Budynek został oddany do użytku i zasiedlony w 1996 roku. Mieszkanie jest wyposażone w instalacje elektryczną oraz wodnokanalizacyjną. Na terenie miejscowości Kałków działa kanalizacja sanitarna. W roku 2012 został wykonany gazociąg średniego ciśnienia. Mieszkanie wyposażone jest w odrębną instalację centralnego ogrzewania zasilaną z pieca kuchennego. Obecnie mieszkanie jest wynajęte.

2. Mieszkanie w budynku po byłym ośrodku zdrowia w Grabkowie – 120,18 m kw. lokal wyposażony w instalacje elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest z kotłowni szkolnej.

W latach 2026-2035 nie planuje się budowy nowych mieszkań komunalnych. Gmina nie posiada lokali socjalnych

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wysokość wydatków na eksploatację, i remonty oraz wysokość przychodów w kolejnych latach.

W najbliższych latach planuje się sprzedaż lokalu mieszkaniowego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w miejscowości Kałków. W stosunku do tego mieszkania planuje się jego bieżącą konserwację i remonty w takim zakresie w jakim remontowany będzie budynek, w którym znajduje się to mieszkanie

Ponieważ ze względu na małą liczbę posiadanych mieszkań zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym prowadzone jest przez pracowników Urzędu Gminy w Pawłowie i gmina nie ponosi dodatkowych kosztów zarządzania obiektami.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W latach 2026-2035 planuje się sprzedaż lokalu mieszkaniowego w budynku wielorodzinnym w Kałkowie. Zgodnie z uchwałą, pierwszeństwo nabycia przysługuje dotychczasowym najemcom mieszkań. W przypadku zbycia na rzecz dotychczasowego najemcy, zbycia następuje w drodze bezprzetargowej.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

Zakłada się, iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami (mieszkalnymi, socjalnymi i użytkowymi), należytego stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla komunalnego:

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, elektrycznej, wody, odbioru ścieków, odpadów, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Miesięczne stawki czynszu najmu lokalu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Pawłów, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu- Za powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania., Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni,

suszarń, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału .

4. Ustala się, że stawki czynszu, o którym mowa w pkt 2 mogą wzrastać systematycznie nie częściej niż dwa razy w roku.
5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o wyposażenie lokalu:
 - a. I – kategoria - lokale wyposażone w centralne ogrzewanie zasilane ze zbiorczej kotłowni oraz instalację wodnokanalizacyjną i instalację ciepłej wody.
 - b. II – kategoria - lokale wyposażone w centralne ogrzewanie zasilane ze zbiorczej kotłowni oraz instalację wodnokanalizacyjną, bez instalacji ciepłej wody
 - c. III – kategoria - lokale wyposażone w instalację wodnokanalizacyjną, bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanego ze zbiorczej kotłowni oraz bez instalacji ciepłej wody
 - d. IV – kategoria - lokale bez instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodnokanalizacyjnej, instalacji ciepłej wody.

Rozdział V

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

Zarząd budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pawłów sprawowany będzie przez pracowników referatu inwestycji i gospodarki komunalnej urzędu gminy w Pawłowie

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów najmu. Rekompensata nakładów poczynionych przez wykonawcę na inwestycje budowlane (w tym remonty) oraz kosztów zarządzania zasobem lokalowym możliwa będzie jedynie w okresie odpowiednio długim, tak, aby suma okresowych czynszów pokryła wspomniane koszty oraz

pozwoili na wypracowanie zysku przez wykonawc. W przypadku koniecznoici poniesienia nakladów w wysokoici przekraczajacej wplywy z czynszów najmu możliwe będzie sfinansowanie tych nakladów ze środków budżetowych Gminy Pawłów.

W budżetach gminy uchwalanych corocznie mogą być przewidziane środki na realizację inwestycji i niezbędnych remontów w zakresie gospodarki mieszkaniowej

Rozdział VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- kontrolowania i redukcji poziomu zadłużenia czynszowego,
- podejmowania działań zmierzających do racjonalizacji stanu posiadania substancji mieszkaniowej, w tym adaptacji obiektów użytkowych celem uzyskania lokali socjalnych,
- dokonywania zamian mieszkań osób zajmujących lokale na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- utrzymania preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez najemców,
- pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na tworzenie nowych lokali mieszkalnych.

UZASADNIENIE

Uchwała została podjęta w związku ze sprzedażą w roku 2025 mieszkań znajdujących się w miejscowości Kałków, w celu aktualizacji dokumentu.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pawłów na lata 2024-2035 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pawłów na lata 2024-2035 jest wdrożenie polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.


mgr Marek Wojtas