

**UCHWAŁA NR XVIII/195/25
RADY GMINY W PAWŁOWIE**

z dnia 29 grudnia 2025 r.

**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 instalację 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 instalację 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.

Przewodniczący Rady Gminy



Marek Sieniek

Załącznik do uchwały Nr XVIII/195/25

Rady Gminy w Pawłowie

z dnia 29 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY PAWLÓW

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 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego gminy Pawłów.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

1. Mieszkanie w budynku wielorodzinnym nr 10 w miejscowości Kalków 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 Kalków 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 2.

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 Kalków. 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 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

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

Rozdział 4.

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 gospodarczemu 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, suszarni, 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 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

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

Rozdział 6.

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 pozwoliła na wypracowanie zysku przez wykonawcę. W przypadku konieczności poniesienia nakładów w wysokości przekraczającej wpływy z czynszów najmu możliwe będzie sfinansowanie tych nakładów 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 7.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Radę Gminy


Marek Sieniek

UZASADNIENIE

Uchwała została podjęta w związku ze sprzedażą w roku 2025 mieszkań znajdujących się w miejscowości Kalków, 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.