

Projekt

z dnia 12 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY RAKÓW**

z dnia 12 stycznia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Raków na lata 2026-2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r, poz. 1153) 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 Raków uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków na lata 2026-2030”, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raków.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY RAKÓW NA LATA 2026 - 2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raków został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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) i ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania tym zasobem.

Postanowienia ogólne

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 - 2030, który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1 .

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Raków. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raków wchodzi 5 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku stanowiącym własność Gminy położonym w miejscowości Ociesęki.

W tabeli poniżej znajduje się zestawienie lokali mieszkalnych z uwzględnieniem powierzchni i stanu technicznego.

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Ociesęki 61 A	62,2	dobry

2.	Ociesęki 61 A	66,54	dobry
3.	Ociesęki 61 A	42,77	dobry
4.	Ociesęki 61 A	38,20	dobry
5.	Ociesęki 61 A	55,50	dobry

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach określa się w następujący sposób:

2026 rok - 5 lokali mieszkalnych, 2027 rok – 5 lokali mieszkalnych 2028 rok - 5 lokali mieszkalnych, 2029 rok - 5 lokali mieszkalnych, 2030 rok - 5 lokali mieszkalnych.

3. Tworzenie lokali socjalnych następować będzie każdorazowo w przypadku powstania faktycznych potrzeb oraz możliwości finansowych gminy, w szczególności poprzez adaptację gminnych obiektów lub pozyskiwanie lokali w drodze najmu od podmiotów trzecich.

4. Nie przewiduje się powiększania zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację. Wszystkie 5 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w c.o., energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

§ 2.

1. W okresie objętym programem przewiduje się utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewnienia użytkownikom budynków, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

2. Potrzeby remontowe dla budynku i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych a także opinii i wizji lokalnych. Ma to na celu sprawdzenie stanu technicznego budynku i lokali a także dokonania niezbędnych prac remontowych, usunięcia ewentualnych usterek w celu utrzymania stanu technicznego lokali na poziomie gwarantującym ich dalsze bezpieczne użytkowanie. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter. Zakres remontów i modernizacji na dany rok ustalony będzie w zależności od stanu technicznego budynków i lokali oraz posiadanych środków finansowych. W najbliższych latach 2026-2030 planuje się dokonywania bieżących remontów w budynku i lokalach mieszkalnych.

3. W latach objętych Programem nie planuje się remontów elewacji budynku wielofunkcyjnego w Ociesękach w którym znajdują się lokale mieszkalne, ze względu na zakończenie prac modernizacyjnych, w tym malowania elewacji, w 2025 roku w ramach zadania „Modernizacja budynku wielofunkcyjnego w Ociesękach.

4. Obecnie lokale mieszkalne w budynku w Ocieskach, są w ogólnym stanie technicznym nie wymagającym kapitalnych remontów.

5. W corocznym budżecie Gminy należy zabezpieczyć środki finansowe z przeznaczeniem na drobne nieprzewidziane remonty i naprawy wykonywane w gminnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 10 000,00 zł rocznie.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 3.

1. Sprzedaż lokali będzie odbywała się sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali mieszkalnych. Na terenie Gminy spada zainteresowanie wykupem lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców, nie wpływają żadne wnioski, tak więc w latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określają przepisy odrębne.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 4.

1. Stawkę bazową czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala Wójt stosując poniższe zasady.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, oraz czynników obniżających stawkę bazową. Stawkę bazową czynszu oblicza się w stosunku do wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu ustalonej na dane półrocze przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

3. Ustala się następujące % wskaźniki stawki bazowej na lata objęte programem: w roku 2026 – 0,20 % wartości odtworzeniowej, w roku 2027 – 0,20 % wartości odtworzeniowej, w roku 2028 – 0,20 % wartości odtworzeniowej, w roku 2029 – 0,22 % wartości odtworzeniowej, w roku 2030 – 0,22 % wartości odtworzeniowej.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

1) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie + 30 % stawki bazowej

2) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową i kanalizacyjną + 20 % stawki bazowej

5. Czynniki obniżające stawkę bazową są następujące:

1) za brak dostępu do urządzeń wodociągowych – 10 % obniżki

2) za brak dostępu do sanitariów - 10 % obniżki

6. Obniżka czynszu uzależniona jest od wielkości dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę i wynosi:

1) 50% ustalonej stawki czynszu – w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, jeżeli dochód na osobę nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury, o której mowa w przepisach o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

- 2) 50% ustalonej stawki czynszu – w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli dochód na osobę nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury, o której mowa w przepisach o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.
7. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.
8. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
9. Wójt może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu. Wysokość najniższej emerytury ogłasza na dany rok Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
10. W przypadku udostępnienia lokalu socjalnego lub innego lokalu dla osoby o niskich dochodach, stawka czynszu wynosi 50% najniższej stawki obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Raków.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy administruje i zarządza Referat Usług Komunalnych Urzędu Gminy w Rakowie.
2. Podstawową zasadą zarządzania jest utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawa stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych i socjalnych.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6.

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach 2026-2030 z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację, utrzymanie i realizację potrzeb remontowych są wpływy z czynszów za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem środków na inwestycje i remonty w budynkach mieszkalnych.

Rozdział 7

Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7.

W okresie obowiązywania Programu przewiduje się następujące wydatki związane z utrzymaniem i rozwojem mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. Koszty bieżącej eksploatacji – szacowane na ok. 40 000 zł rocznie. Wydatki te obejmują m.in.: opłaty za energię elektryczną dla części wspólnej, ogrzewanie części wspólnych, podatki od

nieruchomości, ubezpieczenie budynków i lokali oraz koszty wynagrodzenia pracowników realizujących zadania związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym np. koszty palacza.

2. Przewiduje się ok. 10 000 zł rocznie na bieżące naprawy i usprawnienia lokali oraz budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Wydatki te obejmują m.in. naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, konserwacja i drobne naprawy w budynku, drobne prace remontowe w częściach wspólnych i lokalach, naprawa urządzeń i wyposażenia wspólnego (np. oświetlenie klatek schodowych), usuwanie drobnych usterek technicznych i awarii powstających w wyniku normalnej eksploatacji.

Planowane wydatki w poszczególnych latach, w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne, przedstawiono w tabeli poniżej.

Wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów
2026	40 000 zł	10 000 zł
2027	40 000 zł	10 000 zł
2028	40 000 zł	10 000 zł
2029	40 000 zł	10 000 zł
2030	40 000 zł	10 000 zł

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8.

1.W oparciu o ustalone potrzeby remontowe oraz plan remontów i modernizacji przedstawiony w rozdziale 3 niniejszego Programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

2.W Programie przewiduje się podejmowanie działań mających na celu możliwość pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na realizację inwestycji w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego.

3.Przewiduje się ewentualne wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w realizacji obowiązku gminy wynikających z przepisów prawa.

4. W miarę odzyskiwania lokali o obniżonej wartości użytkowej dokonywane będzie ich przekwalifikowanie do zasobu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

5. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali i budynków od innych właścicieli jako również nabywanie ich i adaptację na własność gminy na podstawie odrębnych przepisów.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY RAKÓW
Z DNIA

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony został obowiązek przygotowania wieloletnich planów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Mając na uwadze prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej istnieje konieczność podjęcia niniejszej uchwały.