

**UCHWAŁA NR XVI/83/25**  
**RADY GMINY W BAĆKOWICACH**

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baćkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Baćkowicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baćkowice na lata 2025 - 2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baćkowice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Michał Mazur**

## Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baćkowice na lata 2025 - 2029

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Baćkowice, zwany dalej "programem", stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Baćkowice.

§ 2. Celem programu jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, w szczególności osób o niskich dochodach;
- b) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy;
- c) poprawa jakości mieszkaniowego zasobu gminy.

### Rozdział 2.

#### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baćkowice na lata 2025 – 2029

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Baćkowice. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1229,29 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w Baćkowicach, Nieskurzowie Nowym, Modliborzycach oraz Piórkowie-Kolonii. Poniższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Baćkowice ( stan na 31.12.2024 r.).

Tabela nr 1. Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokali przeznaczonych na wynajem jako lokal socjalny zawiera poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość	Nazwa budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>
1.	Baćkowice	Budynek UG	3	165
2.	Baćkowice	Budynek Szkoły	4	204
3.	Baćkowice	Budynek SPZOZ	3	150
4.	Baćkowice	Budynek byłego BS	5	251,93
5.	Baćkowice	Budynek byłego SKR	2	107,44
6.	Nieskurzów Nowy	Dom Nauczyciela	2	80
7.	Modliborzyce	Szkoła	1	51
8.	Modliborzyce	Budynek WDK	1	47,7
9.	Piórków-Kolonia	Budynek po byłej GRN	1	172,22

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice przedstawia Tabela nr 2.

3. W latach 2025–2029 planowane jest utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

4. W okresie objętym niniejszym programem gmina nie przewiduje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2025 – 2029

Zasób mieszkaniowy	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	22	22	22	22	22
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	1229,29	1229,29	1229,29	1229,29	1229,29
Stan techniczny lokali	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziału na kolejne lata**

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Baćkowice jest oceniany jako dobry. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikające z konieczności:

- a) zachowania odpowiedniego stanu technicznego budynku, który gwarantuje bezpieczeństwo osób i mienia w trakcie użytkowania;
- b) zabezpieczenia zdrowia i życia mieszkańców wewnątrz budynków;
- c) zachowania pełnej funkcjonalności budynku oraz jego urządzeń, w tym zapewnienie odpowiednich warunków dla użytkowników, takich jak dostarczanie wody, energii elektrycznej i ciepłej, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz zapewnienie odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej;
- d) efektywnego wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5. Należy przyjąć, że podstawowymi potrzebami w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego będzie wykonywanie niezbędnych napraw ogólnobudowlanych wynikających z przeglądów technicznych budynków, które pozwolą zapewnić użytkownikom sprawne funkcjonowanie instalacji wewnętrznych i urządzeń będących na wyposażeniu lokali.

§ 6. W czasie trwania programu nie są przewidziane inwestycje związane z modernizacją budynków i lokali.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029**

§ 7. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Baćkowice.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, które nie są zależne od właściciela, w tym opłat za dostarczanie energii elektrycznej, energii ciepłej, wody, odbiór nieczystości itp.

3. W lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy będzie ustalał stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w drodze zarządzenia.

4. Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła podstawę (100%) i będzie podwyższana lub obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Czynniki podwyższające wartości użytkowe lokalu:

- a) położenie budynku w miejscowości Baćkowice +10%
- b) położenie lokalu na parterze budynku + 5%
- c) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne oraz w instalacje: c.o., wod-kan., instalacje grzewcze +10%
- d) dobry stan budynku +10%

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) położenie budynku w miejscowości innej niż Baćkowice – 10%
- b) położenie budynku nie na parterze – 5%
- c) brak WC lub łazienki w mieszkaniu – 15%
- d) brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu – 15%
- e) mieszkanie na poddaszu – 10%
- f) budynek nieocieplony, bez elewacji – 10%

§ 9. Czynniki podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10. Wójt Gminy może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

#### **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**

§ 11. Lokalami i budynkami mieszkalnymi należącymi do mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Baćkowice na podstawie obowiązujących przepisów i uchwał Rady Gminy Baćkowice.

§ 12. Zadania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Baćkowice zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baćkowice;
- b) bieżące remonty, naprawy i modernizacje lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy;
- c) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13. W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Baćkowice.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych.

2. Pozostałe niezbędne brakujące środki pokrywane będą w miarę posiadanych środków z budżetu Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

3. Ustala się, że ulepszenia lokalu mieszkalnego mogą być dokonywane i finansowane przez najemcę za zgodą właściciela lokalu, po uprzednim uzgodnieniu między stronami sposobu rozliczenia kosztów poniesionych z tego tytułu przez lokatora.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 15. Wysokość wydatków w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera Tabela 3.

§ 16. W latach objętych programem nie przewiduje się kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 3. Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu

<b>Rodzaj</b>	<b>2025 [zł]</b>	<b>2026 [zł]</b>	<b>2027 [zł]</b>	<b>2028 [zł]</b>	<b>2029 [zł]</b>
<b>Koszty eksploatacji</b>	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
<b>Razem</b>	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00

#### **Rozdział 9.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. W ramach działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baćkowice należy przyjąć:

- a) racjonalne wydatkowanie środków finansowych na remonty oraz modernizacje budynków i lokali mieszkalnych;
- b) prowadzenie bieżącego nadzoru związanego z terminowym regulowaniem należności czynszowych;
- c) przejrzyste zasady wynajmu lokali mieszkalnych, zapewniające dostęp do nich na równych zasadach i umożliwiające wynajem mieszkań osobom znajdującym się w niekorzystnej sytuacji.