DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 4380

Podpisany przez:
Łukasz Wilkiewicz
Data: 23.12.2025 13:17:40

UCHWAŁA NR XXV/241/25
RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026 – 2030

Na podstawie 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miedziana Góra na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedziana Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Woźniak

Załącznik do uchwały nr XXV/241/25

Rady Gminy Miedziana Góra

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miedziana Góra na lata 2026 - 2030

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miedziana Góra na lata 2026-2030.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

2.1 prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;

2.2 analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;

2.3 planowaną sprzedaż lokali;

2.4 zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;

2.5 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

2.6 wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

2.7 opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

3.1 Gminie - rozumie się przez to Gminę Miedziana Góra;

3.2 Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miedziana Góra na lata 2026 – 2030;

3.3 ustawie - rozumie się przez to ustawę 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).

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. Gmina Miedziana Góra dysponuje 6 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 225,0 m^2 .

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m^2	Wyposażenie techniczne	Stan budynku
1	Ćmińsk ul. Staszica 10 (Budynek Samorządowego Ośrodka Zdrowia w Ćmińsku)	5	158,40	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, c.o.	średni

2	Kostomłoty Drugie ul. Ks. J. Przyłęckiego 1 (Budynek Samorządowego Ośrodka Zdrowia w Miedzianej Górze)	1	66,6	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka, c.o.	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw

stan zadowalający - średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych)

stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, zalewanie fundamentów itp.

4. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych.

5. W okresie objętym Programem planowana jest budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych, natomiast brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

6. Przyjmuje się, że dla poprawy stanu technicznego w latach 2026-2030 przeprowadzone będą niewielkie remonty bieżące.

7. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

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

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- wiek budynków;
- wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2.1 Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności dokonać, usunięcia wad technologicznych zagrażających dekapitalizacją budynku, jak również dokonać wymiany elementów budynku technologicznie zużytych.

2.2 Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne.

2.3 Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

Analizę potrzeb remontowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe
		Szacunkowy koszt potrzeb w zł
1	Ćmińsk ul. Staszica 10	- prace remontowe przy wejściu do budynku, polegające na wymianie drzwi wejściowych oraz naprawie schodów - 50 tys. zł
2	Kostomłoty Drugie ul. Ks. J. Przyłęckiego 1	- prace remontowe części wspólnej – 15 tys. zł

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym Programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy dotychczasowym najemcom.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

1.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m^2 powierzchni użytkowej ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Miedziana Góra. Przy określeniu stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnienia się wszystkie ustawowe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

1.2. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m ².

1.3. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Miedziana Góra nie częściej niż co 6 miesięcy.

1.4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalają termin inny.

1.5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania we własnym zakresie opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

1.6. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach 2026-2030 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy w sposób bezpośredni zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Miedzianej Górze Sp. z o o.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Miedziana Góra.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- utrzymaniu stanu technicznego nieruchomości w stanie nie pogorszonym, a tam gdzie zachodzi konieczność, należy dążyć do poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

-podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;

- prowadzenie windykacji należności.

4. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne

Rozdział 8.
Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2026 – 2030

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł	1 000 zł
2.	Remonty i modernizacja	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł
	Razem	13 000 zł	13 000 zł	13 000 zł	13 000 zł	13 000 zł

Rozdział 9.
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Miedziana Góra nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

3. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegające na zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.