



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 27 lutego 2026 r.

Poz. 658

UCHWAŁA NR XXII/8/2026 RADY MIEJSKIEJ W PIERZCHNICY

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica na lata 2026-2035

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. 2025 r. poz. 1153, 1436) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica na lata 2026-2035, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XX/79/2025 z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica na lata 2026-2035 (Dz.Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2025r. poz. 4573).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodnicząca Rady

Anna Niedziela

Załącznik do uchwały Nr XXII/8/2026
Rady Miejskiej w Pierzchnicy
z dnia 25 lutego 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica na lata 2026-2035

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) art. 21 ust. 1 pkt 1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Jednocześnie ustawodawca określił, że powyższy program winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pierzchnica na lata 2026-2035.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, 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 gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pierzchnica.
- 9) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

- 1) Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Pierzchnica zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Pierzchnica. Zasób mieszkaniowy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących zarówno własność jak i współwłasność gminy. Budynek stanowiący współwłasność zlokalizowany jest pod adresem Drugnia-Zakarczmie 13.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi 15 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia wszystkich lokali wynosi 636,34 m².

Poniżej znajduje się zestawienie lokali mieszkalnych z uwzględnieniem stanu technicznego.

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu m²	Standard techniczny
------------	----------------------	----------------------------	---------------------	--	----------------------------

1.	Podlesie 80	7	m. 1	43	dostateczny
			m. 2	21	
			m. 3	45,39	
			m. 4	18	
			m. 5	47,9	
			m. 6	60,4	
			m. 7	46,8	
2.	Drugnia Zakarczmie 13	1	-	71,05	dobry
3.	Drugnia Zakarczmie 28	3	m. 1	47	dobry
			m. 2	61,08	
			m. 3	38,4	
4.	Podstoła 16	1	-	21	dostateczny
5.	Skrzelczyce, ul. Piaski 6	1	-	56,10	dobry
6.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	2	-	12,32	dobry
			-	46,90	
RAZEM:		15	-	636,34	-

Nie przewiduje się powiększania zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Ewentualne pozyskiwanie lokali będzie następowało poprzez adaptację budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością gminy.

2) Ocena aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Gmina w swoim zasobie posiada 4 budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, które wyposażone są w energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizację, oraz 2 budynki w stanie dostatecznym. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2026-2035 przedstawia tabela nr 2 i 3.

Tabela 2: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030

Lp.	Adres budynku	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Podlesie 80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Drugnia -Zakarczmie 13	planowana sprzedaż	planowana sprzedaż	-	-	-
3.	Drugnia – Zakarczmie 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Podstoła 16	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.	Skrzelczyce, ul. Piaski 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Tabela 3: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2031-2035

Lp.	Adres budynku	2031	2032	2033	2034	2035
1.	Podlesie 80	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Drugnia -Zakarczmie 13	-	-	-	-	-
3.	Drugnia – Zakarczmie 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Podstoła 16	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.	Skrzelczyce, ul. Piaski 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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

W okresie obowiązywania programu gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali. Konieczność wykonywania remontów oraz prac modernizacyjnych, wynikać będzie ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku lub zgłoszonych potrzeb mieszkańców.

W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Pierzchnica pierwszeństwo będą miały:

- 1) Prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów.
- 2) Działania zwiększające energooszczędność budynków.

Tabela 4: Plan remontów i modernizacji na lata 2026 - 2030

Lp.	Lata/Adres budynku	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Podlesie 80	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wewnętrznych	bieżące utrzymanie	remont kominów	bieżące utrzymanie
2.	Drugnia - Zakarczmie 13	planowana sprzedaż	planowana sprzedaż	-	-	-
3.	Drugnia – Zakarczmie 28	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wewnętrznych	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
4.	Podstoła 16	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
5.	Skrzelczyce, ul. Piaski 6	bieżące utrzymanie	wymiana stolarki okiennej	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
6.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wejściowych

Tabela 5: Plan remontów i modernizacji na lata 2031 - 2035

Lp.	Lata/Adres budynku	2031	2032	2033	2034	2035
1.	Podlesie 80	wymiana drzwi wejściowych	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wewnętrznych	bieżące utrzymanie	wymiana stolarki okiennej
2.	Drugnia - Zakarczmie 13	-	-	-	-	-
3.	Drugnia – Zakarczmie 28	wymiana drzwi wejściowych	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana stolarki okiennej	bieżące utrzymanie
4.	Podstoła 16	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
5.	Skrzelczyce, ul. Piaski 6	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wejściowych	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
6.	Pierzchnica, ul. Kielecka 20	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana drzwi wewnętrznych

Celem remontów i modernizacji jest zatrzymanie dekapitalizacji budynków, przywrócenie ich funkcjonalności, docelowo poprawa warunków mieszkaniowych i na stałe niedopuszczanie do pogorszenia się stanu technicznego zasobów mieszkalnych.

Rozdział 4.**Prognoza sprzedaży lokali na lata 2026-2035**

1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2035 przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Zestawienie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu m ²	Planowany rok sprzedaży
1.	Drugnia Zakarcznie 13	1	-	71,05	2026/2027

2. Sprzedaż lokali zamieszkałych odbywać się będzie na rzecz najemców, posiadających umowy i na ich wnioski.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Pierzchnicy wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Burmistrz ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, które obejmują:

- 1) położenie budynku
- 2) położenie lokalu w budynku
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku (poza miejscowością Pierzchnica) – 5% obniżki,
- 2) położenie lokalu w budynku (piętro) – 5% obniżki,
- 3) brak dostępu do urządzeń wodociągowych – 10% obniżki,
- 4) brak sanitariatów w lokalu – 10% obniżki,
- 5) stan techniczny budynku poniżej przeciętnego – 5%.

3. Obniżki udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. O obniżkę może się ubiegać najemca, który nie ma zaległości w opłatach za najem lokalu.

6. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych, utrzymanie czystości, energię elektryczną.

7. Ustala się, że stawka bazowa czynszu może być podwyższona zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy co 12 miesięcy.

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 latach 2026-2035

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczają się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Pierzchnica.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obowiązywania ww. programu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2035

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej możliwe będzie również z następujących źródeł:

- 1) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 2) inne środki budżetowe gminy.

Rozdział 8.

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

Tabela 7. Szacunkowo wydatki na lata 2026-2030 przedstawia się następująco:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji bieżącej (zł)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Koszty remontów (zł)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Koszty modernizacji (zł)	-	-	-	-	-

Tabela 8. Szacunkowo wydatki na lata 2031-2035 przedstawia się następująco:

Rok	2031	2032	2033	2034	2035
Koszty eksploatacji bieżącej (zł)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Koszty remontów (zł)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Koszty modernizacji (zł)	-	-	-	-	-

Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych oraz wydatków na lokale w budynkach będących współwłasnością gminy Pierzchnica.

Rozdział 9.

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

- 1) Przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych.
- 2) Planowanie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 3) Remonty lokali powinny obejmować taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego, a w przypadku takiej konieczności gmina zapewni lokal zastępczy.
- 4) Analiza sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.