



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 7 stycznia 2026 r.

Poz. 64

UCHWAŁA NR 143/XXVI/2025 RADY GMINY SMYKÓW

z dnia 30 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2025, poz.1153 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U.2023r. poz. 725 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smyków.

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

§ 4. Traci moc Uchwała Nr 157/XX/2021 Rady Gminy Smyków z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków na lata 2021-2025.

Przewodniczący Rady Gminy
Smyków

Dariusz Kucharski

Załącznik
do Uchwały NR 143/XXVI/2025
Rady Gminy Smyków
z dnia 30 grudnia 2025r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Smyków na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

- § 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków na lata 2026-2030.
- § 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy obejmuje w szczególności:
- 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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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 koszty inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.
- § 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:
- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Smyków;
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Smyków na lata 2026 – 2030;
 - 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
- § 4. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków na lata 2026-2030 są następujące:
- 1) Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Smyków.
 - 2) Stosowanie zasad polityki czynszowej zapewniających właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu ochrony najemców.
 - 3) Możliwość modernizacji istniejących lokali mieszkalnych w przypadku pozyskania środków zewnętrznych.
 - 4) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne

- § 5.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Smyków tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynku stanowiących w całości własność gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy to 2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 130,85 m² położone w miejscowości Smyków:
- 1) lokal usytuowany w Smykowie Nr 111 26-212 Smyków posiada powierzchnię 54,00m², wynajęty jest na czas nieokreślony,
 - 2) lokal usytuowany w Smykowie Nr 111 26-212 Smyków posiada powierzchnię 76,85m², wynajęty jest na czas nieokreślony,
- § 6. W mieszkaniowym zasobie Gminy Smyków nie ma lokali socjalnych.
- § 7. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków, wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia przez gminę lokali mieszkalnych.
- § 8. Lokale mieszkalne Smyków 111 są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Mogą wystąpić remonty bieżące. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu
- § 9. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Łączna liczba lokali w zasobie	2	2	2	2	2
Powierzchnia użytkowa w m ²	130,85	130,85	130,85	130,85	130,85
Liczba lokali – stan techniczny dobry	2	2	2	2	2

Rozdział 3.

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

- § 10. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:
- 1) wiek budynku;
 - 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali;
 - 3) stan aktualny budynku i stopień ich zużycia.
- § 11. 1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków w latach 2026-2030 jest dążenie do:
- 1) poprawy stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych;
 - 2) poprawy warunków zamieszkania lokatorów;
 - 3) racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.
3. Remonty wynikające z przeglądów budynku, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.
4. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będzie w szczególności:

- 1) usuwanie stanów zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu lokatorów oraz ich mienia;
 - 2) wykonywanie prac związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, w tym likwidacja nieszczelności przewodów kominowych oraz kanałów wentylacyjnych;
 - 3) zabezpieczanie konstrukcji budynków oraz szczelności pokryć dachowych;
- § 12. Plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	2026	2027	2028	2029	2030
Budynek Smyków 111	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- § 13. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 14. 1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala zarządzeniem Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
2. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej niż raz na 6 miesięcy na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.
 3. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową lokalu.
 4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - 1) położenie budynku w centralnej części miejscowości – 5%
 - 2) położenie lokalu na parterze – 10%
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan:
 - a. instalacja wodociągowo-kanalizacyjna w lokalu – 15%,
 - 4) dobry ogólny stan techniczny budynku – 10%,
 5. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
 - 1) położenie lokalu na piętrze – 10%
 - 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan:
 - a. brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – 20%,
 - 3) brak docieplenia budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny – 10%,
 6. W celu zapewnienia terminowej spłaty należności z tytułu czynszu Gmina Smyków prowadzić będzie pełną windykację należności czynszowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- § 15. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Smyków za pomocą Urzędu Gminy Smyków.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Smyków.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Smyków zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
 - 2) naliczanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokali;
 - 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu;
 - 4) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkalnych;
 - 5) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych i budynków we właściwym stanie technicznym;
 - 6) realizację remontów, konserwacji oraz modernizacji lokali i budynków;
 - 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez najemców ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
 - 8) sprawowanie kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- § 16. 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

- § 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:
1. Wpływy uzyskiwane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 2. Środki finansowe przewidziane w budżecie gminy, przeznaczone w szczególności na remonty, konserwację i modernizację budynków.
 3. Środki pochodzące z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym w szczególności dotacji, programów rządowych, funduszy unijnych oraz innych dostępnych instrumentów wsparcia

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

- § 18. Szczegółowy podział planowanych kosztów w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli:

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	7 000,00	8 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Koszty remontów, modernizacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- § 19.** 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smyków zakłada się poprzez:
- 1) zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty i utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należyтым stanie technicznym;
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych i skuteczną windykację należności;
 - 3) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
2. Remonty wskazane w Rozdziale 3 niniejszego programu realizowane będą w sposób niewymagający przydzielania najemcom lokali zamiennych, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego oraz bezpieczeństwa lokatorów.
3. Gmina Smyków będzie podejmować działania w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych (w tym dotacji i funduszy celowych) w celu modernizacji i poprawy standardu technicznego zasobu mieszkaniowego.
4. Wszystkie działania podejmowane przez Gminę Smyków w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą każdorazowo dostosowane do aktualnych możliwości finansowych i organizacyjnych gminy. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi istotny element lokalnej polityki mieszkaniowej. Działania ukierunkowane na poprawę wykorzystania istniejących zasobów pozwalają na ograniczenie kosztów ich utrzymania oraz zwiększenie efektywności ich eksploatacji. Zapewnienie odpowiednich środków na remonty i modernizacje umożliwia utrzymanie lokali w należyтым stanie technicznym. Skuteczna windykacja należności czynszowych wzmacnia stabilność finansową gospodarki mieszkaniowej, a pozyskiwanie środków zewnętrznych daje możliwość realizacji dodatkowych inwestycji bez nadmiernego obciążania budżetu gminy. Wskazane działania są zgodne z zasadą gospodarności i celowego wydatkowania środków publicznych oraz służą zapewnieniu zrównoważonego rozwoju zasobu mieszkaniowego Gminy Smyków.