



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 kwietnia 2026 r.

Poz. 1223

UCHWAŁA NR XXVIII/235/2026 RADY MIEJSKIEJ W WODZISŁAWIU

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław na lata 2026 - 2031

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2025r. poz. 1153 ze zm) i 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Miejska uchwała:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław na lata 2026 - 2031, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XL/391/2022 Rady Miejskiej w Wodzisławiu z dnia 30 marca 2022 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wodzisław na lata 2022- 2026.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wodzisław.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wodzisławiu

Joanna Kozłowska

Załącznik do uchwały nr XXVIII/235/2026

Rady Miejskiej w Wodzisławiu

z dnia 30 marca 2026 r.

**WIELETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WODZISŁAW W LATACH 2026 – 2031**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Wodzisław

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będące własnością gminy.
3. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Wodzisław, tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wodzisław, będące w zarządzie Gminy oraz w trwałym zarządzie Szkół Podstawowych.
4. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zbycia bądź nabycia lokali.
5. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowią lokale wyszczególnione w tabeli poniżej nr 1 i nr 2.

Tabela nr 1

Wykaz lokali mieszkaniowych w zarządzie Gminy na terenie miasta Wodzisław:

Lp	Miejscowość	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. użytkowa	wyposażenie
1	Wodzisław, Brzezie	21/2	4	75,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
2	Wodzisław ul. Sobieskiego	1	2	45,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
3	Wodzisław ul.	3	2	45,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
4	Krakowska	6/2	4	67,60	Inst. elektryczna i wod.- Kan, c.o.
5		8/1	3	47,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
6		8/2	2	34,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
7		15/1	2	55,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
8		15/2	3	36,70	Inst. elektryczna i wod.- kan
9	Wodzisław ul.	3/1	3	20,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
10	Żarnowska	3/3	1	15,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
11		3/4	2	53,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
12		3/5	2	53,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
13		3/6	2	43,00	Inst. Elektryczna i wod.- kan
14	Wodzisław, Plac Wolności	17	2	56,00	Inst. elektryczna i wod.- kan

Wykaz lokali mieszkaniowych w zarządzenie Gminy na terenie wiejskim

Lp	Miejscowość	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. użytkowa	wyposażenie
1	Klemencice	97/1	3	66,35	Inst. elektryczna i wod.- kan.
2	Nawarzyce	48/1	3	48,00	Inst. elektryczna i wod.- kan.
3		48/2	2	30,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
4		48/3	3	38,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
5	Przyłęczek	36A/2	3	53,54	Inst. elektryczna i wod.- kan
6		36A/3	2	45,00	Inst. elektryczna i wod.- kan
7		35	5	41,15	Inst. elektryczna , woda
8	Piotrkowice	41a	3	52,00	Inst. Elektryczna, wod. – kan., c.o
9	Mierzawa	21/1	3	48,00	Inst. Elektryczna, wod. – kan.,

Tabela nr 2

Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Szkół Podstawowych na terenie miasta Wodzisław

Lp	Miejscowość	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. użytkowa	wyposażenie
1	Wodzisław, ul. Szkolna	4	3	47,00	Inst. Elektryczna, wod. – kan., c.o.

Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Szkół Podstawowych na terenie wiejskim

Lp	Miejscowość	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. użytkowa	wyposażenie
1	Lubcza	83/1	3	66,00	Inst. Elektryczna, wod. – kan., c.o.
2		83/2	3	66,00	Inst. Elektryczna, wod. – kan., c.o.

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Wodzisławiu i właściwymi przepisami.
2. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej.
3. Z uwagi na nałożony ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach, gmina rozważać będzie / w ramach pozyskania środków finansowych/ możliwość utworzenia lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń budynków stanowiących własność Gminy Wodzisław.

Stan na 1 stycznia 2026 roku	Wielkość zasobu				
	ogółem	Ilość mieszkań komunalnych		Ilość mieszkań socjalnych	
		Teren miejski	Teren wiejski	Teren miejski	Teren wiejski
2026 rok	26	14	11	1	0
2027 rok	26	14	11	1	0
2028 rok	26	14	11	1	0
2029 rok	26	14	11	1	0
2030 rok	26	14	11	1	0

Założenia do prognozy:

- Wg stanu na dzień 1 stycznia 2026 roku gmina posiada 26 lokali mieszkalnych
- W latach 2026 - 2031 Gmina nie planuje do sprzedaży mieszkań wchodzących do jej zasobu.

III.

1. Prognoza stanu technicznego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany.

Lokale mieszkalne w szkołach, budynku Urzędu Miasta i Gminy Wodzisław w miejscowości Nawarzyce jest dobry, to pozostałe wymagają remontów, głównie wykonanie łazienek, wymianę okien na klatkach schodowych, wykonanie wylewek oraz drobnych remontów (m. in. malowanie, wymiana drzwi, wymiana instalacji wod- kan. i instalacji elektrycznej).

2. Realizacja remontów i modernizacji lokali ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

1. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali mieszkalnych.
2. Czynniki wpływające na stan techniczny budynków to między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania budynku a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.
3. W latach 2026 – 2031 planuje się wykonanie remontów na kwotę jak w tabeli poniżej.

Prognozowane remonty na terenie miejskim:

Lp.	Zadanie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remont pokrycia dachowego	-	150 000zł	-	-	-
2.	Wymiana stolarki okiennej	4000zł	-	-	-	-
3.	Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych i budynku mieszkalnego	50 000zł	-	-	-	-
4.	Drobne remonty na zgłoszenie Najemców	10.000zł	10.000zł	10.000zł	10.000zł	10.000zł

Prognozowane remonty na terenie wiejskim:

Lp.	Zadanie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remont pokrycia dachowego	-	-	-	-	-
2.	Wymiana stolarki okiennej	3000zł	-	-	-	-
3.	Rozbiórka pomieszczeń gospodarczo-mieszkalnego	-	-	-	-	-
4.	Drobne remonty na zgłoszenie Najemców	5.000zł	5.000zł	5.000zł	5.000zł	5.000zł

Rozdział 3**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r poz. 1145 ze zm.).
2. Burmistrz Miasta i Gminy Wodzisław nie planuje zbycia mieszkań z zasobu, gdyż zasób mieszkaniowy nie jest duży a zapotrzebowanie na tego rodzaju lokale mieszkalne znaczne.

Rozdział 4**Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu**

1. Na terenie Gminy Wodzisław obecnie obowiązuje stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w wysokości 4,50zł/m².
2. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w pkt. 1 ulega zróżnicowaniu, w zależności od położenia lokalu, stanu technicznego oraz jego wyposażenia w media.

3. Planuje się w 2028 roku podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Wodzisław z uwzględnieniem czynników opisanych w pkt. 2.
4. Podwyższenie czynszu za najem lokali mieszkalnych w wielomieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
5. Zakłada się wprowadzenie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
6. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
7. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę.
8. Zasady ustalenia rzeczywistej stawki czynszu dla mieszkań komunalnych na terenie miejskim i wiejskim przedstawia tabela poniżej:

Stan wyposażenia mieszkań	Baza %	Obniżenie stawki czynszu ze względu na: **		
		Niekorzystne usytuowanie budynku	Zły stan techniczny budynku	Niekorzystne usytuowanie Mieszkania w budynku
1. mieszkanie o współczesnym standardzie: z c.o., ciepła woda, wod.-kan. i łazienka	100	od 0 – 10%	od 0 do 10%	od 0 do 10%
2. wszystkie urządzenia bez c.o.	85			
3. z łazienką i WC bez c.o.	80			
4. Tylko z WC lub łazienką	75			
5. Tylko wod. – Kan.	70			
6. Bez wod.kan.	60			
Objaśnienia		* Brak otoczenia zielenią, niedogodny dojazd, w pobliżu uciążliwego zakładu pracy lub ruchliwej drogi	* Budynki o dużym stopniu zniszczenia nie remontowane, wilgotne, zagrzybione wybudowane przed 1970r. i dotychczas nie remontowane (dotyczy remontu kapitalnego)	* Mieszkania na parterze lub ostatnim piętrze z widokiem na niekorzystne otoczenie, nienasłoneczone przy nieocieplonych ścianach szczytowych

*- obniżka maksymalna do 10% (w każdej kolumnie) stosowana będzie w przypadku zbiegu przynajmniej dwóch czynników obniżających standard mieszkania.

** - łączna obniżka nie może przekroczyć 30%.

9. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Wodzisław.
10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Wodzisław.
2. Burmistrz Miasta i Gminy Wodzisław w wykonaniu czynności, o których mowa w pkt. 1 zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
 - b) zawierania umów z najemcami lokali, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - c) prowadzenie nadzoru nad administratorami budynków
3. Do roku 2031 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - Fundusze Unii Europejskiej
 - Środki z Budżetu Gminy
 - Kredyty na kapitalne remonty i termomodernizacje budynków.

Rozdział 7

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów a także wydatki inwestycyjne

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Teren miejski

Koszty/lata	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	2000zł	2000zł	2000zł	2000zł	2000zł
Remonty budynków i modernizacja	-	150000zł	-	-	-
rozbiórka	50 000zł	-	-	-	-
Drobne remonty na zgłoszenie Najemcy	10 000zł	10 000zł	10 000zł	10000zł	10000zł
Inwestycje	-	-	-	-	-

Teren wiejski

Koszty/lata	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	1000zł	1000zł	1000zł	1000zł	1000zł
rozbiórka	-	-	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej	3000	-	-	-	-
Drobne remonty na zgłoszenie Najemcy	5000zł	5 000zł	5000zł	5000zł	5000zł
Inwestycje	-	-	-	-	-

Na terenie wiejskim nie planuje się prac modernizacyjnych.

Rozdział 8**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

1. Prowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych.
2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych
3. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.
4. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu, zamianę lokalu mieszkalnego.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Wodzisław nie planuje zbycia mieszkań z zasobu, gdyż zasób mieszkaniowy nie jest duży a zapotrzebowanie na tego rodzaju lokale mieszkalne znaczne.