

Projekt

Wójta Gminy Miedźno z dnia 18 września 2025 r.

**UCHWAŁA NR ____/____/2025
RADY GMINY MIEDŹNO**

z dnia 2025 r.

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2025 – 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 775.),

Rada Gminy Miedźno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno na lata 2025 - 2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEDŹNO NA LATA 2025-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne oraz cele programu

§ 1. 1. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) właścicielu - należy przez to rozumieć Gminę Miedźno;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miedźno;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miedźno;
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miedźno.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 01.09.2025 r. wchodzi 18 lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miedźno.

Tabela nr 1. Skład zasobu mieszkaniowego.

Adres budynku	Funkcja budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali
Miedźno, ul. Księżycowa 22,	mieszkalna wielorodzinna	6	252
Ostrowy nad Okszą, ul. Wąska 3,	mieszkalna wielorodzinna	5	255
Władysławów, ul. Turystyczna 122,	wielofunkcyjna: kulturalno-oświatowa i mieszkalna	2	97
Izbiska 85,	wielofunkcyjna: kulturalno-oświatowa i mieszkalna	2	119
Miedźno, ul Gwiedzna 1,	wielofunkcyjna: biurowa i	3	193

	mieszkalna		
Łącznie	-	18	916

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 50,89 m².

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach.

Tabela nr 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu.

L.p.	Adres budynku z podziałem na lokale	Element budynku	Lata					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Miedźno, ul. Księżycowa 22, 6 lokali mieszkalnych	Pokrycie dachu	DST	DB	DB	DB	DB	DB
		Konstrukcja dachu	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Elewacja	DST	DST	DB	DB	DB	DB
		Stolarka okienno-drzwiowa	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja elektryczna	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Instalacja wodnokanalizacyjna	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Instalacja Centralnego ogrzewania	DB	DB	DB	DB	DB	DB
2	Ostrowy nad Okszą, ul. Wąska 3, 5 lokali mieszkalnych	Pokrycie dachu	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Konstrukcja dachu	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Elewacja	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Stolarka okienno-drzwiowa	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja elektryczna	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Instalacja wodnokanalizacyjna	DB	DB	DB	DB	DB	DB
		Instalacja Centralnego ogrzewania	DB	DB	DB	DB	DB	DB
3	Władysławów, ul. Turystyczna 122, 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Konstrukcja dachu	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Elewacja	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Stolarka okienno-drzwiowa	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja elektryczna	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja wodnokanalizacyjna	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja Centralnego ogrzewania	DST	DST	DST	DST	DST	DST

4	Izbiska 85, 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Konstrukcja dachu	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Elewacja	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Stolarka okienno- drzwiowa	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Instalacja elektryczna	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Instalacja wodnokanalizacyjna	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
		Instalacja Centralnego ogrzewania	BDB	BDB	BDB	DB	DB	DB
5	Miedźno, ul Gwiedzna 1, 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	ZŁ	DST	DST	DST	DST	DST
		Konstrukcja dachu	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Elewacja	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	DB
		Stolarka okienno- drzwiowa	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja elektryczna	DST	DST	DST	DST	DST	DST
		Instalacja wodnokanalizacyjna	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	DB
		Instalacja Centralnego ogrzewania	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	DB

LEGENDA: Stan techniczny budynku:

- 1) **bardzo dobry** – BDB - nowy lub po generalnym remoncie w ciągu ostatnich 5 lat;
- 2) **dobry** - DB - nie wymaga wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi;
- 3) **dostateczny** - DST - wymaga częściowej wymiany lub remontu – konserwacji;
- 4) **zły** - ZŁ - wymaga natychmiastowej wymiany lub remontu, ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2025	18
2026	17
2027	13
2028	9
2029	7
2030	7

4. Struktura wiekowa budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków

Adres budynku	Rok budowy/generalnego remontu
Miedźno, ul. Księżycowa 22,	1976
Ostrowy nad Okszą, ul. Wąska 3,	1973

Władysławów, ul. Turystyczna 122,	1960
Izbiska 85,	1963/2022
Miedźno, ul Gwiezdna 1,	1985

5. Ocena stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy na rok 2025.

Tabela nr 5. Ocena stanu technicznego budynków.

Stan techniczny	Liczba budynków						
	Pokrycie dachu	Konstrukcja dachu	Elewacja	Stolarka okienno - drzwiowa	Instalacja elektryczna	Instalacja wod.-kan.	Instalacja C.O.
zły	1	0	1	0	0	1	1
dostateczny	2	2	2	4	2	1	1
dobry	1	2	1	0	2	2	2
bardzo dobry	1	1	1	1	1	1	1

6. Stopień wyposażenia budynków w instalacje techniczne i urządzenia.

Tabela nr 6. Wyposażenie budynków.

Lp.	rodzaj instalacji i urządzenia	Liczba budynków
1	instalacja wodno - kanalizacyjna	5
2	centralne ogrzewania	5

Rozdział 3.

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

§ 3.1. Bardzo dobry stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza stan, w którym budynek nie wymaga wymiany lub remontu i nie zagraża bezpieczeństwu ludzi, jest budynkiem nowym lub po generalnym remoncie przeprowadzonym w przeciągu ostatnich 5 lat.

2. Dobry stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza stan, w którym budynek nie wymaga wymiany lub remontu i nie zagraża bezpieczeństwu ludzi.

3. Dostateczny stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza potrzebę częściowej wymiany lub remontu - konserwacji.

4. Zły stan techniczny budynków i lokali w zasobie oznacza konieczność natychmiastowej wymiany lub remontu określonych elementów budynków lub lokali, ponieważ elementy te zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

5. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności dachów, a w następnej modernizacji instalacji technicznych oraz elewacji budynków i wymiana okien.

6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2025-2030 obejmuje zadania przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

Zakres remontów	Adres budynku	Planowany rok wykonania	Szacowany koszt (w zł)
Pokrycia dachowe	Miedźno, ul. Księżycowa 22,	2026	15 000
	Miedźno, ul Gwiezdna 1,	2026	25 000
Konstrukcja dachu	-	-	-
Elewacja	Miedźno, ul. Księżycowa 22,	2027	20 000
	Miedźno, ul Gwiezdna 1,	2030	150 000
Stolarka okienno-drzwiowa	-	-	-
Instalacja elektryczna	-	-	-

Instalacja wodno-kanalizacyjna	Miedźno, ul. Księżycowa 22,	2027	30 000
	Miedźno, ul Gwiezdna 1,	2030	80 000
Instalacja centralnego ogrzewania	Miedźno, ul Gwiezdna 1,	2030	100 000

Budynek w Miedźnie przy ul. Księżycowej wskutek wieloletniej eksploatacji, wymaga napraw murarskich i blacharskich poszycia dachowego oraz kominów. Ze względu na uszkodzenia spowodowane czynnikami środowiskowo-przyrodniczymi naprawy wymaga wschodnia elewacja budynku. Budynek w Miedźnie przy ul. Gwiezdnej wskutek wieloletniego eksploatowania, przy braku wystarczających środków na remonty bieżące i kapitalne wymaga dużych nakładów finansowych na remonty.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2025 – 2030

§ 4. 1. Planuje się sprzedaż nieruchomości w Ostrowach nad Okszą przy ul. Wąskiej i w Miedźnie przy ul. Księżycowej. Na obu tych nieruchomościach znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, w których znajdują się lokale będące częścią zasobu mieszkaniowego gminy Miedźno. W Miedźnie jest to 6 lokali mieszkalnych w Ostrowach nad Oksą 5 lokali mieszkalnych. Oba budynki są w dobrym stanie technicznym.

2. Prognozowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2030.

Tabela nr 8. Prognozowana sprzedaż lokali.

L.p.	Adres budynku	Lata					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Miedźno, ul. Księżycowa 22,	0	0	2	2	2	0
2	Ostrowy nad Okszą, ul. Wąska 3,	0	1	2	2	0	0
3	Władysławów, ul. Turystyczna 122,	0	0	0	0	0	0
4	Izbiska 85,	0	0	0	0	0	0
5	Miedźno, ul Gwiezdna 1,	0	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz najmu,
- 2) czynsz najmu socjalnego.

2. Stawkę bazową czynszu, określoną dla 1 m² powierzchni użytkowej lokali, ustala Wójt Gminy Miedźno wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Stawka czynszu najmu socjalnego za lokale wynosi połowę stawki bazowej, o której mowa w ust. 2.

4. Do stawki czynszu najmu socjalnego nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

5. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:

1) położenie budynku:

a) lokal w budynku usytuowanym w odległości ponad 1,5 km od centrum miejscowości Miedźno lub Ostrowy nad Okszą - o 5%;

2) położenie lokalu w budynku:

a) lokal usytuowany na poddaszu - o 5%,

b) lokal usytuowany poniżej poziomu gruntu (suterena) - o 10%;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

a) brak wyposażenia lokalu w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną lub szambo, centralnego ogrzewania lub gazową, łazienkę z ubikacją lub łazienkę i ubikację, kuchnię lub aneks kuchenny - o 5 % za brak którejkolwiek z wymienionych,

b) ubikacja poza budynkiem: - 10%;

4) ogólny stan techniczny budynku:

a) budynek przeznaczony do remontu lub termomodernizacji - o 5 %

5) Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników. Suma zastosowanych obniżek czynszu nie może przekraczać 30%.

6. Nie wprowadza się współczynników zwiększających stawkę bazową uznając ją za maksymalną regulowaną przez obniżanie stawek.

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

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno zarządza Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźno polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnienia inwestowania w nieruchomość.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

b) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,

c) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,

d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i innych świadczeń wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

4. Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu oraz obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone są przez pracowników Urzędu Gminy Miedźno.

5. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźno.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2025-2030

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu będą:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

- przychody z tytułu najmu lokali użytkowych,

- część przychodu z tytułu ewentualnej sprzedaży lokali gminnych,

- przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,

- środki budżetu gminy,

- środki zewnętrzne, w tym z programów współfinansowanych z funduszy europejskich.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.

Planuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 9. Planowane wydatki.

Na rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	Razem
2025	70	11	7	0	88
2026	74	52	7	0	133
2027	77	62	8	0	147
2028	81	13	8	0	102
2029	85	13	8	0	106
2030	89	344	9	0	442

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali.

2. Konieczne jest wzmożenie wysiłków w celu racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Planowana sprzedaż lokali to jedno z działań, które wpłynie korzystnie na pozyskanie środków na remonty zasobów.

4. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich środków w tym zewnętrznych i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów i modernizacji.

Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy m.in. gminnego budownictwa mieszkaniowego. Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Ustawa przewiduje katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje — rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należytym stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.