

Projekt

z dnia 16 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata
2026 - 2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji społecznej.

Rada Gminy Miedźna uchwala

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna na lata 2026 – 2031 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

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

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Miedźna

z dnia.....2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miedźna:

- 1) w budynkach stanowiących własność gminy – 28 lokali,
- 2) w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Wola – 2 lokale,
- 3) 2 kontenery mieszkalne,
- 4) w budynku pozostającym w trwałym zarządzie placówki oświatowej – 2 lokale.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026 – 2031:

Lata	Liczba lokali
2026	34
2027	34
2028	34
2029	34
2030	34
2031	34

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026 – 2031:

Lp.	Adres	Powierzchnia	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Gilowice, ul. Korfantego 72	31,67	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Góra, ul. Rybacka 6	32,44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3.		15,63	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.		16,81	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5.		32,44	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6.		15,63	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7.	Grzawa ul. Księża 4	51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.		51,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.		31,76	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Miedźna ul. Szkolna 23	17,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.		17,07	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.		50,59	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Miedźna ul. Wiejska 2A	58,32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Wola, ul. Górnicza 47/1	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Wola, ul. Górnicza 47/2	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Wola	53,90	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

17.	ul. Szkolna 27	38,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
18.		50,30	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
19.		53,10	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
20.		39,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
21.	Wola ul. Wałowa 10	24,00	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
22.		20,80	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
23.		28,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
24.		50,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
25.		37,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
26.		22,90	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
27.		22,60	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
28.		22,70	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
29.		33,20	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
30.		58,31	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
31.	Wola ul. Cisowa 2	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32.	Wola ul. Cisowa 4	14,92	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33.	Wola ul. Lipowa 35/1	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
34.	Wola ul. Lipowa 35/2	51,88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. W latach 2026 - 2031 nie planuje się modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Remonty bieżące budynków komunalnych, w których znajdują się lokale będą wykonywane zgodnie z wytycznymi wskazanymi w protokołach kontroli budowlanej rocznej i pięcioletniej, rocznych kontroli kominiarskich oraz rocznych kontroli instalacji gazowych i pomiarów instalacji elektrycznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2031 przedstawia się następująco:

Lata:	Liczba lokali:
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość stawki czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Miedźna.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) położenie budynku w miejscowościach: Miedźna, Grzawa, Gilowice, Góra o -5 %,
- b) brak instalacji wodnej i kanalizacji w lokalu o -5%,
- c) brak instalacji gazowej w lokalu o -1%,
- d) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu o -5%,
- e) brak łazienki w lokalu o -5%,
- f) wspólne WC o -5%,
- g) stan techniczny budynku zgodnie z § 1 ust. 3: dostateczny -5%.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu:

- a) położenie budynku w miejscowości: Wola - o 5 %,
- b) stan techniczny budynku zgodnie z § 1 ust. 3: bardzo dobry i dobry - o 5%.

4. Czynniki obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu nie stosuje się w przypadku stawek czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowego pomieszczenia.

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

§ 5. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna zarządzane są przez Wójta Gminy Miedźna.

2. W latach 2026 – 2031 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna.

3. Gospodarowanie zasobem gminy polega na:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela,
- 2) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczeniu budynków,
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2031 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna oraz środki własne budżetu Gminy Miedźna.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane na inwestycje.

Rozdział 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

§ 7. 1. Wysokość kosztów w latach 2026 – 2031 przedstawia poniższa tabela:

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2026	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0
2027	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0

2028	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0
2029	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0
2030	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0
2031	13 000,00	8 000,00	8 000,00	0

2. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w ust. 1 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od sytuacji finansowej Gminy oraz dostępu do zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się realizację poniższych działań:

- 1) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżanie zaległości czynszowych,
- 2) przekwaterowanie najemców do mieszkań o metrażu dostosowanym do liczby mieszkańców,
- 3) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu,
- 4) dostosowanie remontów budynków i lokali do istniejących potrzeb mieszkaniowych.

2. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem gminnym będą podejmowane zgodnie z bieżącymi potrzebami oraz zgodnie z liczbą wniosków.

3. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali w celu przekwaterowania najemców na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, o których mowa w Rozdziale 2 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

4. Ze względu na rosnącą ilość wniosków o przydział mieszkań oraz wyroków sądowych uprawniających do zawarcia najmu socjalnego i wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

5. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.