

Projekt

z dnia 22 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 2026 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 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 (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.....2026 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. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026 – 2031:

Tabela nr 1.

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:

Tabela nr 2.

L.p.	Adres	Powierzchnia	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Gilowice, ul. Korfantego 72	31,67	dostateczny	dostateczny	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
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.	50,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	Górnica 47/2							
16.	Wola ul. Szkolna 27	53,90	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
17.		38,20	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
18.		50,30	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
19.		53,10	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
20.		39,20	dostateczny	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

Przez użyte w tabeli nr 2 określenia rozumie się:

- 1) stan bardzo dobry - budynek utrzymany w należytych stanie technicznym i użytkowym, bez stwierdzonych uszkodzeń, bieżące remonty i konserwacja realizowane są w ramach standardowych czynności eksploatacyjnych, modernizacja nie jest wymagana;
- 2) stan dobry - budynek utrzymany w należytych stanie technicznym i użytkowym, z występującymi oznakami zużycia eksploatacyjnego, wymaga prowadzenia bieżących remontów i konserwacji, modernizacja może być prowadzona w celu poprawy standardu użytkowego budynku;
- 3) stan dostateczny - budynek wykazuje zużycie techniczne elementów budynku, jednak pozostaje dopuszczony do użytkowania, wymaga prowadzenia bieżących remontów i konserwacji, modernizacja może być realizowana w celu poprawy parametrów technicznych lub użytkowych budynku.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miedźna charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym. Część budynków wymaga bieżących napraw, natomiast w niektórych budynkach konieczne jest przeprowadzenie remontów i modernizacji.

2. Remonty i modernizacje 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.

3. Realizacja remontów i modernizacji, które będą prowadzone w kolejnych latach będzie miała na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonego zgodnie z jego przeznaczeniem.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026 - 2031 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Położenie budynku	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gilowice, ul. Korfantego 72	bieżące remonty i konserwacje	modernizacja	modernizacja	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Góra, ul. Rybacka 6	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Grzawa, ul. Księża 4	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Miedźna ul. Szkolna 23	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Miedźna, ul. Wiejska 2A	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Górnicza 47/1	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Górnicza 47/2	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Szkolna 27	modernizacja	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Wałowa 10	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Cisowa 2	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Cisowa 4	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Lipowa 35/1	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Wola, ul. Lipowa 35/2	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje

5. Prace remontowe i konserwacyjne będą polegały na odtworzeniu pierwotnego stanu technicznego budynku przy uwzględnieniu corocznej oceny stanu technicznego budynku. W ramach realizacji bieżących prac remontowych i konserwacji uwzględnia się:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz ich mieniu;
- 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 3) zabezpieczenie konstrukcji budynków oraz szczelność pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji;
- 5) prace w lokalach przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu.

6. Celem prac modernizacyjnych jest podniesienie standardu lokali i budynków oraz obniżenie kosztów eksploatacji. Najważniejszym aspektem realizacji prac modernizacyjnych będzie:

- 1) wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej;
- 2) ocieplenie elewacji budynków i stropodachów;
- 3) wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz źródła ciepła.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2031

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

Tabela nr 4.

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. Wysokość stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miedźna uzależniona jest od czynników obniżających i podwyższających wartość za 1 m² powierzchni lokalu:

- 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Czynniki obniżające:

- położenie budynku w miejscowościach: Miedźna, Grzawa, Gilowice, Góra - 5%,

Czynniki podwyższające:

- położenie budynku w miejscowości: Wola + 5%,

- 2) Położenie lokalu w budynku.

Czynniki obniżające:

- usytuowanie lokalu na parterze - 1%,

Czynniki podwyższające:

- usytuowanie lokalu na I lub II piętrze + 1 %,

- 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Czynniki obniżające:

- brak instalacji wodnej w lokalu - 5%,
- brak kanalizacji w lokalu - 5%,

- brak instalacji gazowej w lokalu - 5%,
- brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 5%,
- brak łazienki w lokalu - 5%,
- brak WC w lokalu - 5 %,

Czynniki podwyższające:

- instalacja gazowa w lokalu + 5%,
- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu + 5 %,

4) Ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki obniżające:

- stan techniczny budynku zgodnie z § 1 ust. 3: dostateczny - 5 %,

Czynniki podwyższające:

- stan techniczny zgodnie z § 1 ust. 3: bardzo dobry i dobry + 5%.

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 latach 2026 - 2031

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna zarządza Wójt.

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

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- 4) 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 Miedźna.

5. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedźna w latach 2026 - 2031.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2031

§ 6. 1. 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 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:

Tabela nr 5.

	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów lokali i budynków	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2026	13 000,00	8 000,00	250 000,00	8 000,00	0
2027	13 000,00	8 000,00	1 000 000,00	8 000,00	0
2028	13 000,00	8 000,00	1 000 000,00	8 000,00	0
2029	13 000,00	8 000,00	0	8 000,00	0
2030	13 000,00	8 000,00	0	8 000,00	0
2031	13 000,00	8 000,00	0	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) przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny lokalu;
- 2) wykorzystanie wszelkich środków w tym zewnętrznych i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów i modernizacji;
- 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.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.