

Projekt

z dnia 10 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWINY**

z dnia 29 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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. 725) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowiny.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 roku.

Przygotował Klaudia Jawor

Zatwierdził Kierownik

Sławomir Sobczyk

Sprawdzono pod względem prawnym Radca Prawny

Janina Michalska

Wójt Gminy

Łukasz Gryń

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Nowiny
z dnia 29 października 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWINY NA LATA 2026-2030

Program reguluje zasady, prognozy i wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych kosztów. Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym przez Gminę Nowiny zasobem mieszkaniowym. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców,
- optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielości zasobu Gminy Nowiny

§ 1. 1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Gmina będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowiny stanowią lokale położone:

- 1) w budynkach będących w 100% własnością Gminy Nowiny,
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Nowiny.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela 1 stan na 07.10.2025 r.).

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowiny.

L.p.	Grupa	Ilość budynków w	Powierzchnia użytkowa zasobów w m ²	Położenie	Ilość lokali w budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych
1.	Budynki stanowiące w 100% własność Gminy Nowiny	3	1844	Nowiny, ul. Perłowa 24	18	54
				Nowiny, ul. Perłowa 26	20	
				Nowiny ul. Perłowa 28	16	
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych,	6	384,80	Nowiny ul. Białe Zagłębie 3	1	9

	w których Gmina Nowiny ma udziały			Nowiny ul. Białe Zagłębie 4	2	
				Nowiny ul. Białe Zagłębie 17	1	
				Nowiny ul. Białe Zagłębie 19	3	
				Nowiny ul. Szkolna 9	1	
				Sitkówka 33	1	
Ogółem		9	2228,80		63	63

5. Prognozuje się systematyczne ustanawianie odrębnej własności oraz sprzedaż lokali na rzecz ich najemców posiadających umowy na czas nieoznaczony. Sprzedaż lokali będzie prowadzona na zasadach określonych właściwymi przepisami prawa, w tym uchwałą Rady Gminy Nowiny.

6. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Nowiny poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 2. 1. Ocena stopnia zużycia budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób użytkowania przez mieszkańców.

3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Gminy Nowiny przedstawia poniższa tabela 2 (stan na 07.10.2025 r.).

Tabela 2. Stan techniczny budynków Gminy Nowiny.

Ilość budynków	Ocena stanu technicznego budynku
3	Stan budynków dobry. Budynki zostały oddane do użytku w 2012 r. Lokale są wyposażone w instalacje: kanalizacyjną, wodną i elektryczną. Budynki, w części wymagają obecnie remontu ze względu na postępujące zużycie techniczne.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, zapewnienie lokali zamiennych oraz realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W przypadku braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, Gmina zobowiązana jest na wniosek komornika sądowego dostarczyć tymczasowe pomieszczenie.

2. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:

- 1) złożonych wniosków o najem lokalu,
- 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu,
- 3) zarejestrowanych wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego lokalu (uprawnionych do najmu tymczasowego pomieszczenia).

4. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych na dzień 07.10.2025 r. (dotyczy również wniosków i wyroków sądowych z lat poprzednich) opiera się na następujących założeniach:

- 1) o najem lokalu ubiegało się 72 wnioskodawców,
- 2) wyroki sądowe są realizowane na bieżąco.

§ 4. 1. Gmina gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.

4. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.

6. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

7. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowinach.

8. Gmina partycypuje w remontach części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

9. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa poniższa tabela 3.

Tabela 3. Plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Nowiny.

L.p.		Plan remontów w poszczególnych latach w złotych				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Perłowa 24	8 700,00	13 000,00	17 000,00	21 000,00	25 000,00
2.	Perłowa 26	8 700,00	13 000,00	17 000,00	21 000,00	25 000,00
3.	Perłowa 28	8 700,00	13 000,00	17 000,00	21 000,00	25 000,00
Ogółem		26 100,00	39 000,00	51 000,00	63 000,00	75 000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zostały zawarte w odrębnej uchwale Rady Gminy Nowiny w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Nowiny oraz bonifikat przysługujących ich nabywcom.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkalnego Gminy. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie liczby złożonych wniosków przez najemców, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieoznaczony. Szacuje się, że w każdym roku obowiązywania Programu dojdzie do ustanowienia 1 odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu lokali wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uzależniona jest od następujących czynników:

1) położenia budynku,

- 2) położenia lokalu,
- 3) stanu technicznego budynku,
- 4) wyposażenia budynku i lokalu w instalacje i urządzenia:
 - centralne ogrzewanie,
 - instalacje i urządzenia wodne,
 - instalacje i urządzenia kanalizacyjne.

4. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy na podstawie odrębnych przepisów z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

5. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu stanowić będzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego, ogłaszanego przez wojewodę świętokrzyskiego.

6. Obniżka czynszu może być udzielana na wniosek najemcy.

7. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w Uchwale Rady Gminy Nowiny w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowiny.

8. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu najmu w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

9. Czynsz najmu lokalu może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu ustalonego dla najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 5.

Informacje dotyczące sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 7. 1. Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowinach w sposób zgodny ze swoim Statutem.

2. Do zadań Zakładu jako podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy należą w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje, modernizacje lokali i budynków,
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,
- 5) obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

3. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest związane z podejmowaniem decyzji i czynności polegających na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości,
- 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
- 3) utrzymaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez zapewnienie bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji.

4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w Gminie Nowiny są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być wpływy z ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, środki własne gminy, jak również środki zewnętrzne, ale jedynie w przypadku ich dostępności i racjonalności pozyskania.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy (w budynkach stanowiących w całości własność Gminy i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 2) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Gminy,
- 3) udział Gminy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
- 4) pozostałe koszty.

2. Wielkość i prognozę kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu przedstawia poniższa tabela 4. Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

Tabela 4. Wielkość i prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Nowiny.

L.p.	Rodzaj kosztów	Planowane koszty w poszczególnych latach (wartość wyrażona w zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	koszty bieżącej eksploatacji	18 000,00	19 000,00	20 000,00	21 000,00	22 000,00
2.	koszty remontów	26 100,00	39 000,00	51 000,00	63 000,00	75 000,00
3.	koszty modernizacji budynków i lokali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	17 500,00	17 500,00	17 500,00	17 500,00	17 500,00
5.	koszty inwestycyjne (koszty opracowania koncepcji i projektu modernizacji systemu CO i uzyskiwania ciepła użytkowego w lokalach)	20 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem		81 600,00	75 500,00	88 500,00	101 500,00	114 500,00

Rozdział 8.

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

§ 10. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowiny należy przyjąć następujące zasady:

- 1) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) bieżąca i skuteczna windykacja należności czynszowych;
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie dbania o miejsce zamieszkania i jego otoczenie.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie są przewidywane takie remonty w substancji budynków i lokali, które wymagałyby opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz ewentualne udostępnienie dotychczasowym najemcom innego lokalu zastępczego.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na okres co najmniej 5 kolejnych lat.

Przyjęcie programu na lata 2026 - 2030 pozwoli na podjęcie działań mających na celu utrzymanie lokali socjalnych i komunalnych w stanie niepogorszonym, poprawienie ich estetyki, usprawnienie organizacji zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, uzyskiwanie wyższej efektywności gospodarowania tym zasobem.