

**UCHWAŁA NR LXXXVII/206/2026
RADY MIEJSKIEJ W BODZENTYNIE**

z dnia 22 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725 z późn. zm.) art. 18 ust.1 pkt. 15, art 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2026r. poz. 662) uchwala co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bodzentyn.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXX/251/2020 Rady Miejskiej w Bodzentynie z dnia 25 czerwca 2020r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2020-2025.

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

KOMISARZ RZĄDOWY
dla Miasta i Gminy Bodzentyn
Anna Leżnińska

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzentyn na lata
2026–2031**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Program opracowano na podstawie 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.

Celem programu jest:

1. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn;
2. utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym;
3. poprawa warunków mieszkaniowych najemców;
4. zapewnienie środków finansowych na bieżące utrzymanie budynków i lokali;
5. prowadzenie efektywnej polityki czynszowej.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Według stanu na dzień 1 stycznia 2026 r. mieszkaniowy zasób Gminy Bodzentyn obejmuje:

- 6 budynków mieszkalnych,
- 16 lokali mieszkalnych.

Stan techniczny budynków określa się jako dobry. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres Lokalu	Powierzchnia w m2	Stan techniczny
1.	Stara Wieś 30/2	50,50	dobry
2.	Stara Wieś 30/2	50,50	dobry
3.	Bodzentyn, ul. Wolności 6	56,70	bardzo dobry
4.	Bodzentyn, ul. Wolności 6	28,00	bardzo dobry
5.	Leśna Stara Wieś 1	65,00	dobry
6.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	48,00	średni
7.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	57,00	średni

8.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	48,00	średni
9.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	57,00	średni
10.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	48,00	średni
11.	Bodzentyn, ul. Ogrodowa 2	57,00	średni
12.	Święta Katarzyna, ul. Żeromskiego 5	62,00	dobry
13.	Święta Katarzyna, ul. Żeromskiego 5	48,00	średni
14.	Stara Wieś 28	42,00	dobry
15.	Stara Wieś 28	63,00	dobry
16.	Stara Wieś 28	63,00	dobry

Zmniejszenie liczby lokali od 2027 r. wynika z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynku „Dom Lekarza” przy ul. Ogrodowej 2 w miejscowości Bodzentyn.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 1. Utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania
 2. Zapewnienia użytkownikom budynków w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
 3. Lokal mieszkalny w budynku Leśna Stara Wieś1 jest w ogólnym stanie technicznym nie wymagającym kapitalnych remontów.

Plan remontów i modernizacji:

- Bieżące remonty i konserwacje oraz przeglądy techniczne w latach 2026- 2031.

Zakres wykonywanych prac będzie uzależniony od możliwości finansowych Gminy Bodzentyn.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż części mieszkaniowego zasobu gminy.

W 2027 roku planowana jest sprzedaż **6 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku „Dom Lekarza”**.

Sprzedaż lokali będzie prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Bodzentynie.

Nie przewiduje się sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych w latach 2026–2031.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Bodzentyn przy pomocy referatu Rozwoju Gminy i Ochrony Środowiska.

Do zadań zarządcy należy w szczególności:

1. prowadzenie ewidencji lokali;
2. zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu;
3. utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym;
4. zlecanie i nadzorowanie prac remontowych;
5. prowadzenie działań windykacyjnych dotyczących zaległości czynszowych.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Burmistrz Miasta i Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, przy zachowaniu określonego ustawą dopuszczalnego ich rocznego wzrostu.
3. Ustalona wysokość czynszu ulega:
 - 1) podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
 - a) centralne ogrzewanie -5 %,
 - b) łazienkę -5 %.
 - 2) obniżeniu z powodu braku w lokalu:
 - a) urządzeń kanalizacyjnych -5 %,
 - b) łazienki i WC -5 %
 - c) centralnego ogrzewania -5 %.
 - 3) obniżenia z uwagi na stan techniczny lokalu:

- a) gdy został on oceniony jako średni -5%
- b) gdy został on oceniony jako zły- 10%

- 4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie czynszu podlegają sumowaniu.
- 5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór odpadów itp.
- 1. Zgodnie z art. 23, ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego jest ustalana w wysokości 50 % stawki czynszu.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1. wpływy z czynszów najmu;
- 2. środki własne Gminy Bodzentyn;
- 3. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4. środki pozyskane z funduszy krajowych
- 5. inne źródła finansowania.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu obejmują:

- 1. koszty bieżącej eksploatacji budynków;
- 2. koszty remontów i modernizacji;
- 3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 4. koszty ubezpieczenia budynków;
- 5. koszty przeglądów technicznych.

Wysokość środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będzie corocznie określana w uchwale budżetowej Gminy Bodzentyn.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Do działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym należą:

1. sukcesywna poprawa stanu technicznego budynków;
2. ograniczanie kosztów eksploatacji poprzez wykonywanie prac termomodernizacyjnych;
3. sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku „Dom Lekarza”;
4. bieżące monitorowanie wykorzystania lokali mieszkalnych;
5. podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty i modernizację budynków.

KOMISARZ RZĄDOWY
dla Miasta i Gminy Bodzentyn

Anna Leżńska

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedłożony Program na lata 2026–2031 został opracowany zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 ww. ustawy i obejmuje wszystkie elementy wymagane przepisami prawa. Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzentyn obejmuje 6 budynków i 15 lokali mieszkalnych. Program przewiduje sprzedaż 6 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku „Dom Lekarza” w 2027 roku. Przyjęcie Programu umożliwi prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn oraz realizację obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.