

**UCHWAŁA NR XCVI/228/2026
RADY MIEJSKIEJ W BODZENTYNIE**

z dnia 27 sierpnia 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 (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 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.

§ 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 Leżańska

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

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. 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.

2. 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

§ 2. 1. Według stanu na dzień 1 lipca 2026 r. mieszkaniowy zasób Gminy Bodzentyn obejmuje:

- 1) 6 budynków mieszkalnych,
- 2) 16 lokali mieszkalnych.

2. Informacje o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych w budynkach oraz prognozowanych pracach remontowych zawiera poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy Bodzentyn

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

3. W 2027 r. planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynku „Dom Lekarza” przy ul. Ogrodowej 2 w miejscowości Bodzentyn, tym samym mieszkaniowy zasób gminy Bodzentyn ulegnie zmniejszeniu o 6 lokali.

Rozdział III

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

§ 3. 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.

2. W ramach realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bodzentyn na lata 2026 – 2031 planuje się sukcesywne wykonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem ich stanu technicznego oraz posiadanych środków finansowych przedstawione w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji

Rok	Miejscowość	Liczba lokali	Planowany zakres prac
2026	Święta Katarzyna	2	Malowanie pomieszczeń
2027	Leśna Stara Wieś	1	Bieżące naprawy
2028	Stara Wieś	5	Bieżące remonty, malowanie pomieszczeń, naprawa tynków, podłóg oraz instalacji
2028	Bodzentyn, ul. Wolności 6	2	Zagospodarowanie terenu wokół budynku
2028	Święta Katarzyna	2	Naprawy sanitarne i malowanie
2029	Stara Wieś	5	Poprawa stanu technicznego lokali
2029	Święta Katarzyna	2	Naprawa tynków i podłóg
2030	Stara Wieś	5	Wymiana zużytych urządzeń sanitarnych oraz prace malarskie
2030	Święta Katarzyna	2	Bieżące remonty, konserwacja instalacji i odnowienie pomieszczeń
2031	Stara Wieś	5	Bieżące remonty i konserwacja, usuwanie usterek wynikających z eksploatacji
2031	Święta Katarzyna	2	Bieżące remonty i konserwacja, usuwanie usterek wynikających z eksploatacji

3. Plan remontów ma charakter orientacyjny i może być aktualizowany w trakcie obowiązywania Programu w zależności od rzeczywistych potrzeb remontowych, występujących awarii oraz wysokości środków zabezpieczonych w budżecie Gminy Bodzentyn. Zakres wykonywanych prac będzie uzależniony od możliwości finansowych Gminy Bodzentyn.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż części mieszkaniowego zasobu gminy tj. w 2027 roku planowana jest sprzedaż 6 lokali mieszkalnych znajdujących się w Bodzentynie przy ul. Ogrodowej 2, w budynku tzw. „Domu Lekarza”. Sprzedaż lokali będzie prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Bodzentynie.

2. 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

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

2. Do zadań zarządcy należy w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali;
- 2) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu;
- 3) utrzymanie budynków i lokali w należyтым 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

§ 6. 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. Pozostałe czynniki, określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które miałyby wpływ na wysokość czynszu tj. położenie budynku i położenie lokalu w budynku, nie wpływają na wysokość czynszu. Budynki te zlokalizowane są w miejscach o porównywalnych walorach użytkowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych, ich lokalizacja nie powoduje obniżenia wartości użytkowej lokali. Również położenie poszczególnych lokali w budynkach nie wpływa na ich wartość użytkową w stopniu uzasadniającym różnicowanie wysokości czynszu. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach o zbliżonym standardzie oraz przeznaczeniu.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór odpadów itp.

7. 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

§ 7. 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

§ 8. 1. 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.

2. Planuje się następujące koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, określone w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
2026	27 000,00 zł	2 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2027	27 000,00 zł	2 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
2028	8 000,00 zł	3 000,00 zł	15 000,00 zł	0,00 zł
2029	9 000,00 zł	5 000,00 zł	12 000,00 zł	0,00 zł
2030	10 000,00 zł	5 000,00 zł	15 000,00 zł	0,00 zł
2031	11 000,00 zł	5 000,00 zł	15 000,00 zł	0,00 zł

Rozdział IX

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

§ 9. 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 Leżańska

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. Poprzednia uchwała Nr XXX/251/2020 Rady Miejskiej w Bodzentynie z dnia 25 czerwca 2020 r. obejmowała lata 2020-2025. Uchwała ta przestała obowiązywać z upływem okresu na jaki program został przyjęty, tj. z dniem 31 grudnia 2025 r. Powstała zatem konieczność uchwalenia nowego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bodzentyn.

Przedłożony Program na lata 2026–2031 został opracowany zgodnie z wymogami ww. ustawy i obejmuje wszystkie elementy wymagane przepisami prawa. Mieszkaniowy zasób Gminy Bodzentyn obejmuje 6 budynków i 15 lokali mieszkalnych. Program przewiduje sprzedaż w 2027 r. 6 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku „Dom Lekarza”.

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.