

Projekt

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV/.../2026
RADY GMINY W OBRAZOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Obrazów na lata 2026 - 2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725); Rada Gminy w Obrazowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026 - 2031 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrazów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/188/2021 Rady Gminy Obrazów z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2021 - 2026.

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

Załącznik
do uchwały Nr XXV/.../2026
Rady Gminy Obrazów
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026 - 2031

Rozdział 1 Wprowadzenie

§1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Rozdział 2 Postanowienia ogólne

§2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026-2031.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026-2031, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **Wójcie** - oznacza to Wójta Gminy Obrazów;
- 3) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Obrazów;
- 4) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Obrazów odnośnie gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2026-2031

§4. Zasób mieszkaniowy Gminy Obrazów składa się z następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa m2	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny
1.	Bilcza	106,00	2	dobry
2.	Jugoszów	86,00	2	dobry
3.	Kleczanów	86,00	2	dobry
4.	Świątniki	56,45	1	dobry
5.	Kleczanów	70,71	1	dobry

- §5. Wójt wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.
- §6. W latach 2026-2031 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulegać niewielkim zmianom, w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Obrazów.
- §7. Stan techniczny wymienionych §4 lokali mieszkalnych jest dobry. Budynki na chwilę obecną nie wymagają remontów. W razie potrzeby remont lub modernizacja, będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu dobrego stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4

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

- §8. 1. W latach 2026-2031 prowadzone będą remonty bieżące, naprawy oraz modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem utrzymania składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania.
3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Obrazów, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracownika ds. gospodarki lokalowej.
4. Realizacja remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.
5. Zakres remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa lokalu m2	Wyposażenie lokalu	Zakres potrzeb remontowych
1.	Bilcza (budynek wolnostojący)	53,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
2.	Bilcza (budynek wolnostojący)	53,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
3.	Jugoszów (budynek przy szkole)	46,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
4.	Jugoszów (budynek przy szkole)	40,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
5.	Kleczanów(budynek przy szkole)	48,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
6.	Kleczanów(budynek przy szkole)	38,00	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
7.	Świątniki (Ośrodek Zdrowia)	56,45	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące
8.	Kleczanów (Ośrodek Zdrowia)	70,71	inst. elektr, c.o , gaz, inst. wodno- kanalizacja	Remonty, naprawy bieżące

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9. Ustala się następujący podział czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za najem socjalny lokalu.

§10. 1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową - maksymalną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną.

2. Dla lokali o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia, obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową-maksymalną.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej:

- 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania, obniża się stawkę bazową o 10%;
- 2) dla lokali bez łazienki, obniża się stawkę bazową o 20%;
4. Wysokość stawek czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz zgodnie ustawą o ochronie praw lokatorów.
5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat tj.: za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
6. Najemca w lokalu posiadającym wspólne pomieszczenia będzie pokrywał koszty za korzystanie z energii elektrycznej w tych pomieszczeniach według następującego przelicznika: należność za zużyta energię dzielona przez ilość osób korzystających z pomieszczeń wspólnych.
7. Czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.
8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku gdy średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:
 - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

§11. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Obrazów, z wyłączeniem lokali, dla których zawarto umowy na najem socjalny oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy, za zgodą Rady Gminy Obrazów, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Obrazów.

3. Przewiduje się, że ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Aktualnie brak jest wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 7

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

- §12. 1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane są przez Wójta Gminy Obrazów.
2. Zadania związane z zarządaniem mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Obrazów zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Obrazów;
 - 2) bieżące remonty, naprawy i modernizacje lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy;
 - 3) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Lokalem mieszkalnym przy szkole w miejscowości Obrazów zarządza dyrektor szkoły gdy wynajmowany jest on na rzecz nauczycieli uczących na terenie gminy Obrazów na czas trwania stosunku pracy. W przypadku, gdy lokal jest wolny zarządza nim Wójt.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej latach 2026-2031 oraz wysokość kosztów 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

- §13. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Obrazów niezbędne są środki na ten cel.
2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Obrazów.
3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będzie określana corocznie w uchwale budżetowej.
4. Wysokość przewidzianych wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2031 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2026	5 000	10 000	-	-
2027	5 000	10 000	-	-
2028	5 000	10 000	-	-
2029	5 000	10 000	-	-
2030	5 000	10 000	-	-
2031	5 000	10 000	-	-
Razem	30 000	60 000	-	-

5. W latach 2026 -2031 wielkość wydatków na roboty remontowe i modernizacyjne w budynkach i lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określana będzie w uchwałach budżetowych.

6. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział 9

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

- §14. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.

4. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10

Zakończenie

§15. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026-2031 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Obrazów z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXV/.../2026 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Obrazów na lata 2026 - 2031

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest zasadne z uwagi na konieczność jego aktualizacji.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.