

**UCHWAŁA NR XV/102/2025  
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM KORCZYNI**

z dnia 17 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Korczyn na lata 2025 – 2029”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725), Rada Miejska w Nowym Korczynie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Korczyn na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowy Korczyn.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Nowym  
Korczynie

**Paweł Kulik**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
 Gminy Nowy Korczyn na lata 2025-2029**

**Rozdział I**

**Mieszkaniowy zasób gminy i jego stan techniczny**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowy Korczyn tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy.
2. Gmina posiada 16 lokali, w tym:

Lp	Położenie lokalu	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Ilość pom.	Wyposażenie lokali	Stan techniczny
1.	Stary Korczyn 86	I – 45,59	2+1	Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie gazowe	dobry
		II – 45,59	2+1		
		III -56	2+1		
		IV -56	2+1		
2.	Łęka 32	I – 78,82	2+1	Wyposażony: studnia i energia elektryczna	dobry
3.	ul. Partyzantów 26 Nowy Korczyn	I- 76,23	2+1	Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe	dobry
		II- 21,21	1		
		III-55,50	2+1		
		IV-22,41	1+1		
4.	Brzostków 133	I – 74,00	3+1	Wyposażony w instalacje: gazową, elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie gazowe	bardzo dobry
		II – 46,00	2+1		
		III -22,00	1+1		
5.	Nowy Korczyn ul. Zaścianek 2	I – 79,00	3+1	Wyposażony w instalacje: gazową, elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ogrzewanie gazowe	bardzo dobry
		II- 63,63	3+1		
		III –58,00	2+1		
		IV -58,00	2+1		

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane na najem socjalny lokalu, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.
4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wykorzystywane jako pomieszczenia tymczasowe, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w ustawie.

5. Określenie lokali przeznaczonych na wynajem jako: lokale mieszkalne, najem socjalny lokali, pomieszczenia tymczasowe, następuje w drodze zarządzenia burmistrza.
6. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Korczyn z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe przedstawia poniższa tabela:

Zasób mieszkaniowy	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	16	16	16	16	16
Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu	0	0	0	0	0
Lokale będące przedmiotem umowy najmu lokalu mieszkalnego	9	9	9	9	9
Pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	1
Powierzchnia użytkowa w m2	857,98	857,98	857,98	857,98	857,98
Stan techniczny lokali	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

7. W latach 2025-2029 planuje się utrzymać dobry stan techniczny wszystkich lokali zasobu mieszkaniowego gminy.
8. W latach 2025-2029 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków. Przewiduje się możliwość rozbudowy zasobu poprzez ewentualne dziedziczenie i przyjmowanie darowizn w powyższym zakresie.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb i plan remontów**

1. W celu utrzymania dobrego stanu technicznego lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego planuje się w 2025-2029 wykonywanie bieżących napraw.
2. W pierwszej kolejności przeprowadzane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.
3. Potrzeby przeprowadzenia remontów ustalane będą również w oparciu o wyniki przeglądów technicznych budynków.
4. Coroczne plany remontowe ustalane będą w zależności od zgromadzonych środków finansowych.
5. Plan remontów planowany na lata 2025-2029

Oznaczenie lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
Nowy Korczyn ul. Partyzantów 26	Naprawa dachu, wymiana pękniętych dachówek, spróchniałych łąt	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące
Stary Korczyn 86	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące
Łęka 32	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące
Brzostków 133	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące
Nowy Korczyn ul. Zaścianek 2	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące	Naprawy bieżące

## **Rozdział III**

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych**

Gmina Nowy Korczyn nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy.

#### **Rozdział IV** **Zasady polityki czynszowej**

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2029, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala się stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową:
  - 1) położenia budynku;
  - 2) położenia lokalu w budynku;
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Czynsz jest zróżnicowany i zależy od czynników obniżających stawkę bazową miesięcznego czynszu.
4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową miesięcznego czynszu:
  - 1) położenie budynku (miejscowość Nowy Korczyn): + 0,10;
  - 2) położenie lokalu w budynku:
    - a) poddasze: - 0,05;
    - b) suterena: - 0,05;
  - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
    - a) brak kanalizacji: - 0,10;
    - b) brak instalacji wodociągowej: - 0,20;
    - c) brak centralnego ogrzewania: - 0,20;
    - d) instalacje wodociągowe i kanalizacyjne niewymieniane co najmniej 30 lat: - 0,10;
    - e) przeznaczenie budynku do kapitalnego remontu: - 0,10;
5. Czynniki mające wpływ na obniżenie bądź podwyższenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.
6. Stawki czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia, w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy”.
7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Dopuszcza się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20 % czynszu należnego za najmowany lokal z uwagi na wysokość dochodu najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie obniżki, który nie przekracza równowartości 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 40% w gospodarstwie jednoosobowym.
9. Obniżki czynszu, o którym mowa w ust. 8 dokonuje się na wniosek najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.
10. O zastosowaniu czynnika zmniejszenia bądź zwiększenia stawki czynszu i jego wielkości, decyduje Burmistrz w drodze Zarządzenia, z zastrzeżeniem, że wielkość czynników podwyższających stawkę czynszu nie może przekraczać łącznie 20% stawki czynszu, zaś czynników obniżających stawkę czynszu nie może przekraczać łącznie 30% stawki czynszu.

**Rozdział V**  
**Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi**  
**w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Burmistrza i jest wykonywane w jego imieniu wspólnie przez Referat Infrastruktury Technicznej, Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Mienia Komunalnego oraz Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta i Gminy Nowy Korczyn.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - 2) remonty i konserwację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym,
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat,
  - 4) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

**Rozdział VI**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Nowy Korczyn są środki pieniężne:
  - 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
  - 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przychody z tytułu czynszów za najem lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej dopuszczalne jest również z środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

**Rozdział VII**  
**Wysokość kosztów, w tym kosztów inwestycyjnych**

Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	20000 zł	15000 zł	15000 zł	15000 zł	15000zł
Koszty inwestycyjne (w tym remontowe)	15000 zł	10000 zł	10000 zł	10000 zł	10000 zł

**Rozdział VIII**  
**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W okresie 2025-2029 nie planuje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Wykonywanie bieżących napraw oraz innych prac remontowych i konserwacyjnych nie wymagają wykwaterowania mieszkańców.
2. Nie przewiduje się zakupu i sprzedaży lokali mieszkalnych.

**Rozdział IX**  
**Przepisy końcowe**

W sprawach nieuregulowanych Wieloletnim Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Korczyn na lata 2025-2029 stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **Uzasadnienie**

Art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakłada na radę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a program taki powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat.

Zakres merytoryczny programu określony został w art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Niniejszy dokument zawiera niezbędne elementy, wynikające z treści przytoczonego art. 21 ust. 2 w/w ustawy.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.