

**UCHWAŁA NR XLIX/267/2026
RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Staszów na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku poz. 1153 z późniejszymi zmianami¹⁾) w związku art. 21 ust. 1 pkt 1), ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Staszowie uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Staszów na lata 2026-2030" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Staszowie

Tomasz Klimek

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2025 r. poz. 1436, Dz.U. z 2026 r. poz. 252

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY STASZÓW NA LATA 2026-2030**

**Rozdział I
Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Staszów na lata 2026-2030 określa kierunki działania gminy Staszów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2026 - 2030. Ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych. Ww. Program opracowany zostaje na okres pięciu lat, aby umożliwić wdrożenie wszystkich założeń Programu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób gminy Staszów tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy Staszów oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Staszów - stan na dzień 31.12.2025 r. - wchodzi 260 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9788,33 m², w tym:

- 99 lokali o łącznej powierzchni 4314,85 m² w budynkach stanowiących 100 % własności gminy Staszów,
- 159 lokali o łącznej powierzchni 5400,05 m² w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów,
- 1 lokal chroniony o łącznej powierzchni 47,43 m²,
- 1 kontener mieszkalny o łącznej powierzchni 26,00 m².

1.2. Burmistrz wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

1.3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, obrazuje tabela nr 1.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach					
ROK	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	258	256	254	252	250

Tabela nr.1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Staszów na lata 2026-2030.

1.4. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne (lokale użytkowe, pustostany),

- podział mieszkań na mniejsze,
- połączenie lokali,
- planach inwestycyjnych.

Wyżej określone dane mają charakter jedynie szacunkowy.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

2.1. Stan techniczny budynków należących do zasobu gminy Staszów uzależniony jest od roku budowy, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

2.2. Niniejszy program nie określa stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy Staszów i osób fizycznych we Wspólnotach Mieszkaniowych z uwagi na fakt, że to członkowie Wspólnoty decydują o zakresie i przedmiocie remontów.

2.3. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Staszów obrazuje tabela nr 2 wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Stan techniczny
1	Staszów, ul. Armii Krajowej 1	Dobry
2	Staszów, ul. Armii Krajowej 17	Średni
3	Staszów, ul. Czysta 5	Dobry
4	Staszów, ul. Długa 51	Dobry
5	Staszów, ul. Kolejowa 10	Dobry
6	Staszów, ul. Kolejowa 38	Dobry
7	Staszów, ul. Kościelna 5 a	Dobry
8	Staszów, ul. Kościelna 15	Dobry
9	Staszów, ul. Opatowska 5	Średni
10	Staszów, ul. Opatowska 15	Dobry
11	Staszów, ul. Opatowska 29	Średni
12	Staszów, ul. Przejazdowa 10	Dobry
13	Staszów, ul. Szkolna 14 C	Dobry
14	Staszów, ul. Szpitalna 37	Dobry
15	Staszów, ul. Szpitalna 37 a	Dobry
16	Staszów, ul. Szpitalna 37 b	Dobry
17	Staszów, ul. Wesoła 5	Średni
18	Dobra 52 A	Dobry
19	Dobra 52	Dobry
20	Łaziska 31	Zły
21	Ogłędów 101	Dobry
22	Sielec 37	Dobry
23	Sztombergi 54	Dobry
24	Wola Wiśniowska 1	Zły
25	Wola Osowa 22	Dobry

26	Wiśniowa Poduchowna – kontener	Średni
27	Wiązownica-Kolonia 91	Dobry

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Staszów.

Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Staszów i osób fizycznych obrazuje tabela nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Stan techniczny
1	Staszów ul. 11-go Listopada 35	Dobry
2	Staszów, ul. Jana Pawła II 17	Średni
3	Staszów, ul. Krakowska 8	Dobry
4	Staszów, ul. Krakowska 9 a	Średni
5	Staszów, ul. Rakowska 32	Zły
6	Staszów, ul. Rynek 4	Średni
7	Staszów, ul. Rynek 7 A	Zły
8	Staszów, ul. Rynek 17	Średni
9	Staszów, ul. Rynek 28 A	Średni
10	Staszów, ul. Rytwiańska 6	Dobry
11	Staszów, ul. Rytwiańska 26	Dobry

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Staszów i osób fizycznych.

Dobry stan – w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego elementu budynku

Średni stan -w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego elementu budynku

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego elementu budynku.

2.4 Strukturę wiekową lokali stanowiących własność gminy Staszów obrazuje tabela nr 4 wg stanu na dzień 31.12. 2025 r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	26	15	9	21	30
Procentowy udział ilości lokali	25,75%	14,85%	8,91%	20,79%	29,70%
Razem	101				

Tabela nr 4. Struktura wiekowa lokali stanowiących własność gminy Staszów.

Strukturę wiekową lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów obrazuje tabela nr 5 wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980

Liczba lokali	13	20	10	80	36
Procentowy udział ilości lokali	8,18%	12,58%	6,29%	50,31%	22,64%
Razem	159				

Tabela nr 5. Struktura wiekowa lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów.

2.5 Z ogólnej liczby lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Staszów część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- centralne ogrzewanie – 70,38 % lokali,
- instalacja elektryczna – 100 % lokali,
- instalacja gazowa – 62,31 % lokali,
- instalacja wodno - kanalizacyjna – 94,23 % lokali,
- łazienka i wc w obrębie mieszkania – 71,92 % lokali.

Rozdział III

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

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności wykonywane są prace zmierzające do poprawy konstrukcji budynków, remont pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa ogólnego wyglądu budynków (odnowienie elewacji i klatek schodowych) oraz remonty i wykonanie instalacji technicznych.

Kolejność oraz ilość przeprowadzonych prac uzależniona jest od wyników kontroli okresowych przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 418 z późniejszymi zmianami), bieżących potrzeb eksploatacji jak również środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6.

L.p.	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	58 000			31 500	30 000
2	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	10 000	20 000		32 500	10 000
3	Remonty elewacji		120 000	145 000		80 000
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	23 000			
5	Remonty instalacji elektrycznych,	41 000				

	odgromowych, wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych					
6	Remont pieców i trzonów kuchennych, wykonanie centralnego ogrzewania				60 000	
7	Remont schodów, podłóg, klatek schodowych i korytarzy	55 000	7 000	25 000	46 000	50 000
8	Opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	26 000	30 000	30 000	30 000	30 000
9	Razem	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach.

Plan remontów uwzględnia przyjęte założenia dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu i podniesienia standardu mieszkań.

Wydatki planowane na remonty w latach 2026-2030 przedstawione zostały w tabeli nr 6.

Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty i wymianę dachów, wykonanie elewacji. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie dokumentacji technicznej oraz inne zadania określone w tabeli nr 6.

Niniejszy program nie określa zakresu prac remontowych budynków stanowiących własność gminy Staszów i osób fizycznych we Wspólnotach Mieszkaniowych z uwagi na fakt, że to członkowie Wspólnoty decydują o zakresie i przedmiocie remontów. Gmina Staszów partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych działów.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesem gminy w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/383/13 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Staszów.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach 2021-2025.

W latach 2021-2025 sprzedano 8 lokali. Średnio, rocznie wpływa około 1-2 wnioski o wykup lokali mieszkalnych, zatem można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali uprawnia do planowania sprzedaży na poziomie około 1- 2 mieszkań rocznie.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Staszów ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu z zastrzeżeniem ust 4. poniżej.

1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, powodujące podwyższenie stawki czynszu:

- położenie lokalu w budynku na terenie miasta – 10%
- położenie lokalu na I lub II piętrze – 5%
- wyposażenie lokalu w instalację gazową – 5 %
- centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej- 20%

2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, powodujące obniżenie stawki czynszu:

- łazienka poza lokalem – 20%
- brak kanalizacji – 10%
- położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym - 10%

3) wysokość czynszu w przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla stawki czynszu za najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić na wniosek najemcy tylko z tytułu jednego czynnika, w przypadku, gdy dochód za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu rozpatrywania wniosku nie przekracza:

- 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział VI

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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz. Wykonanie określonych czynności zarządzania może powierzyć uprawnionemu do tego podmiotowi.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego, prowadzenie spraw remontowych, windykację należności gminnych, dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późniejszymi zmianami), w ramach zarządzania przeprowadzane są co najmniej raz na 5 lat kontrole okresowe polegające na sprawdzeniu stanu technicznego oraz określeniu stanu przydatności do użytkowania budynku wraz z urządzeniami i instalacjami. Ponadto wykonywane są coroczne kontrole sprawdzające stan techniczny przewodów kominowych oraz instalacji gazowych.

W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 są wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki budżetowe gminy.

W poszczególnych latach wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych szacunkowo będą kształtować się na poziomie 456 000,00 zł rocznie.

Uzupełniające źródło finansowania mogą stanowić środki uzyskane w ramach programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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.

Biorąc pod uwagę wydatki z lat poprzednich planowane koszty utrzymania zasobu gminy Staszów przedstawione zostały w tabeli nr 7.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł					Łącznie
		2026	2027	2028	2029	2030	
1	Koszty bieżącej eksploatacji	192	194	197	199	201	983
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy	200	200	200	200	200	1000
3	Koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych	726	736	739	749	753	3703
4	Koszty remontów nieruchomości wspólnych	78	79	80	82	84	403
5	Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją i budową lokali mieszkalnych	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					-
6	Łącznie	1196	1209	1216	1218	1238	11775

Tabela nr 7. Przewidywane koszty na utrzymanie mieszkaniowych zasobów gminy w latach 2026–2030.

Rozdział IX

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

W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

W przypadku remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu proponowany przez gminę lokal powinien znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz spełniać inne określone Ustawą warunki lokalu zamiennego.

W celu efektywnego wykorzystania jak również racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, należy większą wagę zwrócić na zamianę lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.

Mając na uwadze powyższe należy stosować zamianę lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

Należy umożliwić dokonywanie zamian między lokatorami, zwłaszcza w sytuacji, gdy lokator posiadający zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamierza zamienić mieszkanie na mniejsze.

Strony zamiany spełniają kryteria określone przepisami prawa w sprawie przyznania lokalu z zasobów gminy.

Rozdział X

Działania określone w gminnym programie rewitalizacji prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Staszów na lata 2022-2030 nie są wymagane zmiany w uchwałach, o których mowa w art. 21 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (DZ.U. z 2023 r. poz. 725).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy program określa kierunki działania gminy Staszów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2026 - 2030. Ma na celu, poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych. Ww. Program opracowany zostaje na okres pięciu lat, aby umożliwić wdrożenie wszystkich założeń Programu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z tym, że upłynął okres obowiązywania poprzedniego Programu zasadnym staje się podjęcie niniejszej Uchwały dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Staszów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Staszowie

Tomasz Klimek