



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 lipca 2025 r.

Poz. 4180

UCHWAŁA NR BR.0007.14.99.2025 RADY GMINY GASZOWICE

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) w związku z 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), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr OG-BR.0007.7.39.2015 Rady Gminy Gaszowice z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

na wniosek Wójta Gminy Rada Gminy Gaszowice uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gaszowice na lata 2025-2029”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gaszowice

mgr Krzysztof Lorek

Załącznik do uchwały Nr BR.0007.14.99.2025

Rady Gminy Gaszowice

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GASZOWICE NA LATA 2025-2029****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Gaszowice. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Gaszowice, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Gaszowice.

§ 2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego oraz standardu mieszkaniowego.

§ 3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gaszowice na lata 2025-2029 są następujące:

1. pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice.
3. prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
4. w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
5. utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne**

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

§ 5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynku	Lokale ogółem	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Czernica – ul. Jana III Sobieskiego 13	10	358,88
2.	Piece – ul. Rydułtowska 21	1	93,72
3.	Szczerbice – ul. Szkolna 6	2	127,40*
4	Piece ul. Fabryczna 4	12	560,11
OGÓŁEM		25	1140,11

*) – mieszkania administrowane przez dyrektora szkoły

§ 6. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
2025	4	25
2026	4	25
2027	3	15
2028	3	15
2029	3	15

§ 7. 1. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Lata	Stan bardzo dobry lokali	Stan dobry lokali	Stan dostateczny lokali
2025	12	3	10
2026	12	3	10
2027	12	3	0
2028	12	3	0
2029	12	3	0

2. Użyte w tabeli 3 określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) stan techniczny bardzo dobry – lokal nie wymaga remontów, modernizacji, bieżących napraw i konserwacji.
- 2) stan techniczny dobry – lokal wymaga bieżącej naprawy i konserwacji możliwe remonty;
- 3) stan techniczny dostateczny – lokal wymaga remontów i modernizacji;

3. W tabeli nr 2 i 3 ogólna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Gaszowice uległa zmniejszeniu z uwagi na wyłączenie z użytkowania całego budynku w Czernicy przy ul. Jana III Sobieskiego 13, który ze względu na zły stan techniczny i bardzo wysokie koszty remontu przeznaczony jest do rozbiórki.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gaszowice na lata 2025-2029 będzie dążenie do poprawy stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gaszowice w latach 2025-2029 zostały określone na podstawie oceny ich stanu technicznego dokonanego w oparciu o okresowe przeglądy techniczne.

3. Celem prac remontowych jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym.

4. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będzie:

- 1) usuwanie stanów zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia,
- 2) prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego i likwidacją nieszczelności przewodów kominowych,
- 3) prace zabezpieczające konstrukcje budynków i szczelność pokryć dachowych,
- 4) prace zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych, odgromowych, wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i kanałów wentylacyjnych.

4. Celem prac modernizacyjnych jest obniżenie kosztów eksploatacji lokali i budynków. Priorytetem przy realizacji prac modernizacyjnych będzie:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- 2) ocieplenie elewacji budynku i stropodachu,
- 3) wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

5. Plan remontów i modernizacji w budynkach i lokali wynikających ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

L.p.	Położenie budynku	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Czernica ul. Jana III Sobieskiego 13	prace remontowe	budynek wyłączony z użytkowania	rozbiórka	rozbiórka	rozbiórka
2.	Piece ul. Rydułtowska 21	prace remontowe	prace modernizacyjne – termomodernizacja budynku	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
3.	Szczerbice ul. Szkolna 6	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
4.	Piece ul. Fabryczna 4	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

§ 9. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym.

§ 11. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej czynszu z zastosowaniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, a tym samym podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki obniżające stawkę bazową:

a) położenie budynku:

- budynek położony jest w odległości powyżej 1 km od najbliższego przystanku komunikacji miejskiej: – 5%;

b) położenie lokalu w budynku:

- poddasze, suterena: – 5%;

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- brak łazienki: – 7%;
- brak WC: – 5%;
- brak przyłączenia do kanalizacji zbiorczej: – 5%;
- brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu (dostęp tylko do ustępu suchego): – 7 %.

2) czynniki podwyższające:

a) położenie budynku:

- budynek położony jest w odległości do 1 km do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej: +5%

b) położenie lokalu w budynku:

- lokal usytuowany w budynku do dwóch lokali: +10%;

c) ogólny stan techniczny w budynku:

- lokal w budynku w bardzo dobrym stanie technicznym oddanym do użytkowania po 2020 roku: +10%;

d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- instalacja C.O.: +5%;

- przyłącze do sieci zbiorczej kanalizacji: +5%;

- lokal wyposażony w instalację gazową: +5%

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podnieść stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3,0% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 5 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025-2029

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gaszowice zarządza Wójt Gminy Gaszowice.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gaszowice polega na:

- 1) dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków i lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na ten cel i do stopnia zużycia stanu technicznego,
- 2) przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych,
- 3) prowadzeniu spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem, w tym wyłanianiu osób uprawnionych do zawierania umów najmu, zawieranie umów najmu i nadzór nad ich przestrzeganiem oraz prowadzenie windykacji należności,
- 4) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym.

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Gaszowice.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 13. Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela 5

Tabela 5

Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z czynszów najmu	15 000,00	25 500,00	25 500,00	25 500,00	25 500,00
Z środków	70 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00

własnych (zł.)					
Z pozyskanych środków zewnętrznych (zł.)	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie gminy Gaszowice.

2. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gaszowice, a także koszty inwestycyjne, przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Rodzaj wydatku	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji (zł.)	50 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty remontów (zł)	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków, (zł.)	0	0	0	0	0
Inwestycje (zł.)	2 240 182,18	3 000 000,00	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł.)	0	0	0	0	0

3. Gmina Gaszowice nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości, w których jest jednym ze współwłaścicieli, wobec czego nie dotyczą jej koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Działania Gminy Gaszowice mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu w Czernicy przy ul. Jana III Sobieskiego koniecznym było pozyskanie budynku i zaadoptowanie go na nowe mieszkania komunalne w Piecach przy ul. Fabrycznej.

3. W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego, zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu. Przewiduje się w roku 2025 i 2026 jedną zmianę lokalu.

4. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.

5. Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

6. Działania podejmowane przez Gminę Gaszowice w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.