



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 6246

UCHWAŁA NR XVIII/149/2025 RADY GMINY WIELOWIEŚ

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 Wielowieś uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielowieś

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

Przewodniczący Rady Gminy Wielowieś

Marek Kremzer

Załącznik do uchwały Nr XVIII/149/2025

Rady Gminy Wielowieś

z dnia 30 października 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WIELOWIEŚ NA LATA 2026-2030****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 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 Wielowieś. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Wielowieś, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Wielowieś.

§ 2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2026-2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego oraz standardu mieszkaniowego.

§ 3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2026-2030 są następujące:

1. pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś.
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 Wielowieś.

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

Tabela Nr 1

Lp.	Położenie budynku	Lokale ogółem	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Błażejowice ul. Wiejska 45	9	322,23
2	Dąbrówka ul. Główna 32	1	93,8
3	Dąbrówka ul. Główna 30	1	109,40
4	Radonia ul. Stawowa 29	10	479,43
5	Radonia ul. Szkolna 16	2	96,18
6	Radonia ul. Zamkowa 19	3	165,42
7	Sieroty ul. Akacyjowa 5	12	439,31
8	Świbie ul. Główna 3	3	168,80
9	Świbie ul. Główna 31	3	201,90
10	Świbie ul. Parkowa 10	1	52,0
11	Świbie ul. Pocztowa 5	4	227,81
12	Świbie ul. Pocztowa 9	2	107,39
13	Wielowieś ul. Główna 1/1	1	72,55

14	Wielowieś ul. Główna 39/1	1	75,78
15	Wielowieś ul. Szkolna 12/1	1	83,61
16	Wielowieś ul. Zamkowa 2	11	485,74
OGÓŁEM		65	3181,35

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

Tabela nr 2

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
2026	16	65
2027	16	65
2028	16	65
2029	16	65
2030	16	65

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

Tabela Nr 3

Lata	Stan dobry lokali	Stan zadowalający lokali	Stan zły lokali
2026	50	15	0
2027	50	15	0
2028	50	15	0
2029	50	15	0
2030	50	15	0

2. Użyte w tabeli 3 określenia oznaczają odpowiednio:

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

§ 8. Wyposażenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wielowieś w urządzenia techniczne i instalacje w latach 2026-2030

Tabela nr 4

Wyposażenie lokalu	Ilość lokali na rok 2026	Ilość lokali na rok 2027	Ilość lokali na rok 2028	Ilość lokali na rok 2029	Ilość lokali na rok 2030
Centralne ogrzewanie	31	34	37	39	42
Instalacja gazowa	15	20	24	26	26
Instalacja wodna	65	65	65	65	65
Instalacja elektryczna	65	65	65	65	65
Łazienka z WC w mieszkaniu	61	61	63	63	65

Rozdział 3.

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

§ 9. Część budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś została wybudowana przed rokiem 1900, stąd niemożliwym jest wykonanie wszystkich niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, dlatego też konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa użytkowania lokali oraz wykluczających powstanie stanów zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

§ 10. 1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś na lata 2026-2030 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 Wielowieś w latach 2026-2030 zostały określone na podstawie oceny ich stanu technicznego dokonanej w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego budynków wykonane zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

3. Celem prac remontowych i modernizacyjnych jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogorszonego.

4. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych i modernizacyjnych w latach 2026-2030 będą:

- 1) usuwanie stanów zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia,
- 2) roboty instalacyjne gazowe,
- 3) docieplenie ścian budynków,
- 4) prace zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych, odgromowych, wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i kanałów wentylacyjnych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) roboty ogólnobudowlane.

5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach na lata 2026-2030.

Tabela nr 5

Rok	Prace remontowe w budynkach mieszkalnych w złotych	Prace modernizacyjne w budynkach mieszkalnych w złotych
2026	16 800	42 000
2027	16 000	42 500
2028	17 600	44 000
2029	17 600	44 000
2030	18 400	46 000

6. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w lokalach na lata 2026-2030.

Tabela nr 6

Rok	Prace remontowe w lokalach mieszkalnych w złotych	Prace modernizacyjne w lokalach mieszkalnych w złotych
2026	8 400	16 800
2027	9 500	16 000
2028	8 800	17 600
2029	8 800	17 600
2030	9 200	18 400

7. Plan remontów i modernizacji w budynkach i lokalach wynikających ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lokalizacja budynku	Lokal	Plan zadań	Planowany remont (rok)	Planowana modernizacja (rok)
Błężowice Wiejska 45	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2030	Modernizacja na rok 2026
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	4	Bieżące naprawy 2026-2030		
	5	Bieżące naprawy 2026-2030		
	6	Bieżące naprawy 2026-2030		
	7	Bieżące naprawy 2026-2030		
	8	Bieżące naprawy 2026-2030		
	9	Bieżące naprawy 2026-2030		
Dąbrówka Główna 30		Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
Dąbrówka Główna 32		Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się	Modernizacja na rok

			remontu na lata 2026-2030	2027
Radonia Stawowa 29	I/1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2026	Modernizacja na rok 2028
	I/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/4	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/5	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/6 i 7	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/8	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/9	Bieżące naprawy 2026-2030		
Radonia Szkolna 16	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Modernizacja na rok 2026
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
Radonia Zamkowa 19	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	3	Bieżące naprawy 2026-2030		
Sieroty Akacyjowa 5	I/1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2029	Modernizacja na rok 2030
	I/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	I/3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	I/4	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/4	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/5	Bieżące naprawy 2026-2030		
	III/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	IV/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	V/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
Świbie Główna 3	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	3	Bieżące naprawy 2026-2030		
Świbie Główna 31	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2026	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	3	Bieżące naprawy 2026-2030		
Świbie Poczтовая 5	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2028	Modernizacja na rok 2026
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	4	Bieżące naprawy 2026-2030		
Świbie Poczтовая 9	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Modernizacja na rok 2029
	2	Bieżące naprawy 2026-2030		
Świbie Parkowa 10	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Modernizacja na rok 2027
Wielowieś Główna 1	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Remont na rok 2026	Modernizacja na rok 2026
Wielowieś Główna 39	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
Wielowieś Szkolna 12	1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Nie planuje się modernizacji na lata 2026-2030
Wielowieś Zamkowa 2	I/1	Bieżące naprawy 2026-2030	Nie planuje się remontu na lata 2026-2030	Modernizacja na rok 2026
	I/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	I/3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	I/4	Bieżące naprawy 2026-2030		
	II/1	Bieżące naprawy 2026-2030		

	II/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	III/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	III/2	Bieżące naprawy 2026-2030		
	III/3	Bieżące naprawy 2026-2030		
	IV/1	Bieżące naprawy 2026-2030		
	IV/2	Bieżące naprawy 2026-2030		

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

§ 11. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś w latach 2026-2030.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 13. 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:

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaje czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową		% obniżenia(-) lub podwyższenia(+) w stosunku do stawki bazowej
1	Położenie budynku	Lokale położone poza granicami miejscowości Wielowieś	-10%
2	Położenie lokalu w budynku	Lokale położone na I i II piętrze	+10%
		Lokale położone na parterze	-10%
3	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Lokale wyposażone w C.O.	+5%
4	Brak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Lokale bez łazienki, z WC na korytarzu	-15%
5	Stan techniczny budynku	Budynki zakwalifikowane do remontu	-10%
6	Stan techniczny urządzeń i instalacji, w które wyposażony jest budynek i lokale	Budynki i lokale, w których urządzenia i instalacje przeznaczone zostały do wymiany	-10%

4. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona zostaje jako iloczyn bazowej stawki czynszu oraz sumy wskaźników procentowych przypisanych czynnikom wpływającym na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej.

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

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030**

§ 14. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki tym zasobem oraz służy zaspakajaniu potrzeb mieszkańców Gminy Wielowieś.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś 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 windykcji należności,
- 4) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym.

3. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś w latach 2026-2030.

Tabela nr 9

Położenie nieruchomości	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
Błazejowice ul. Wiejska 45	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Dąbrówka ul. Główna 30	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Dąbrówka ul. Główna 32	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Radonia ul. Stawowa 29	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Radonia ul. Szkolna 16	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Radonia ul. Zamkowa 19	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Sieroty ul. Akacyjowa 5	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Świbie ul. Główna 3	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Świbie ul. Główna 31	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Świbie ul. Parkowa 10	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Świbie ul. Poczтова 5	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Świbie ul. Poczтова 9	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Wielowieś ul. Główna 1	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Wielowieś ul. Główna 39	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Wielowieś ul. Zamkowa 2	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM
Wielowieś ul. Szkolna 12	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM	ZBGKiM

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030**

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) środki wewnętrzne: środki uzyskiwane z wpływów z czynszu za najem lokali mieszkalnych i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz środki z budżetu Gminy Wielowieś,
- 2) środki zewnętrzne wspierające strefę mieszkalnictwa: dotacje z budżetu państwa, środki unijne na poprawę efektywności energetycznej budynków.

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**

§ 16. 1. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielowieś, a także koszty inwestycyjne, przedstawiono w tabeli nr 10.

Tabela nr 10

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	151 000	151 000	157 000	157 000	163 000
Koszty remontów	25 200	25 500	26 400	26 400	27 600
Koszty modernizacji lokali i budynków	58 800	58 500	61 600	61 600	64 400
Koszty inwestycje	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielowieś**

§ 17. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) weryfikację umów i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) umożliwienie zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym
- 5) umożliwienie zamiany lokali wynikającej z planowanych remontów i modernizacji budynków i lokali.

2. W latach 2026-2030 nie wystąpią potrzeby w zakresie zamian lokali związanych z ich sprzedażą.