



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 listopada 2025 r.

Poz. 6444

UCHWAŁA NR XVII/152/2025 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów 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), 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 Mstów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów na lata 2026-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy Mstów

Krzysztof Chorylek

Załącznik do uchwały nr XVII/152/2025

Rady Gminy Mstów

z dnia 30 października 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MSTÓW 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Mstów. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Mstów, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Mstów.

§ 2. Program obejmuje prognozę działań Gminy Mstów w latach 2026-2030, ukierunkowanych na poprawę stanu technicznego oraz podniesienie standardu mieszkaniowego zasobu gminy.

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

1. Udzielanie pomocy osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji życiowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów.
3. Stosowanie zasad polityki czynszowej zapewniających właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
4. Możliwość modernizacji istniejących lokali mieszkalnych w przypadku pozyskania środków zewnętrznych.
5. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich 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 10 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mstów.

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

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynku	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
1.	Małusy Wielkie 19	1	2	101
2.	Zawada ul. Główna 18	1	2	102
3.	Krasice ul. Strażacka 7A	1	2	99,26
4.	Mstów ul. Wolności 58	1	2	114,10
5.	Mokrzysz ul. Krótka 3	1	2	84,81
OGÓŁEM			10	501,17

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

Tabela nr 2

Rok	Ilość budynków	Ilość mieszkań
2026	1	2
2027	1	2
2028	1	2
2029	1	2
2030	1	2

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

Tabela nr 3

Lata	Stan bardzo dobry lokali	Stan dobry lokali	Stan dostateczny lokali
2026	2	6	2
2027	2	6	2
2028	2	8	0
2029	2	8	0
2030	2	8	0

2. Użyte w tabeli nr 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.

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 Mstów w latach 2026-2030 jest dążenie do:

- 1) poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) poprawy warunków zamieszkania lokatorów;
- 3) racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów w latach 2026-2030 została sporządzona na podstawie oceny ich stanu technicznego, dokonanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne.

3. Celem prac remontowych jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem.

4. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będzie w szczególności:

- 1) usuwanie stanów zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu lokatorów oraz ich mienia;
- 2) wykonywanie prac związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, w tym likwidacja nieszczelności przewodów kominowych;
- 3) zabezpieczanie konstrukcji budynków oraz szczelności pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji: elektrycznych, odgromowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz kanałów wentylacyjnych.

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

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) ocieplenie elewacji budynków oraz stropodachów;

3) wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz źródła ciepła.

6. Szczegółowy plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali, wynikający ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach obowiązywania programu, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Położenie budynku	2026	2027	2028	2029	2030
Małusy Wielkie	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
Zawada	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
Krasice	bieżące naprawy/remont	bieżące naprawy/remont	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
Mstów	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
Mokrzysz	bieżące naprawy	bieżące naprawy	modernizacja	modernizacja	modernizacja

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 9. W latach 2026-2030 **nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych** wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów.

Gmina Mstów realizuje zadania własne w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej. W związku z utrzymującym się zapotrzebowaniem na lokale komunalne, a także ograniczoną liczbą zasobów mieszkaniowych, w latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Pozwoli to na zachowanie odpowiedniej liczby lokali przeznaczonych na cele socjalne i komunalne oraz umożliwi skuteczniejszą realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. Działanie to ma na celu zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, w tym szczególnie osób i rodzin znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji materialnej i życiowej.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy Mstów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby **samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej**.

Celem jest:

1. Ograniczenie dopłat z budżetu gminy do utrzymania budynków mieszkalnych.
2. Osiągnięcie poziomu wpływów z czynszów pozwalającego na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego.
3. Zapewnienie środków finansowych na remonty bieżące oraz utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym.

§ 11. 1. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w zarządzeniu Wójta Gminy Mstów w sprawie ustalenia czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 100% stosowana będzie do lokali mieszkalnych wyposażonych w:

- instalację wodno-kanalizacyjną;
- w.c.;
- łazienkę;
- instalację grzewczą.

- 1) Do stawki bazowej czynszu mogą być stosowane czynniki podwyższające, określone w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Czynniki	%
1	Lokalizacja budynku w którym znajduje się lokal – budynek położony w miejscowości Mstów	10
2	Instalacja centralnego ogrzewania zbiorowego	10
3	Wyposażenie budynku, w którym znajduje się lokal w dodatkowe urządzenia techniczne lub instalacje nie wymienione w § 11	5

2) Do stawki bazowej czynszu mogą być stosowane czynniki obniżające, określone w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

L.p.	Czynniki	%
1	Położenie lokalu w budynku – lokal położony na ostatniej kondygnacji (piętrze)	10
2	Brak w budynku, w którym znajduje się lokal urządzenia technicznego lub instalacji wymienionych w § 11	5
3	Brak docieplenia budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny	10

2. Czynniki podwyższające i obniżające naliczane są od stawki bazowej.

3. W celu zapewnienia terminowej spłaty należności z tytułu czynszu Gmina Mstów prowadzić będzie pełną windykację należności czynszowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku, gdy najemca znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim **ugodowego porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia**, obejmującego zarówno zaległości czynszowe, jak i bieżące należności. Działania te mają na celu skuteczne dochodzenie należności przy jednoczesnym uwzględnieniu indywidualnej sytuacji najemców oraz minimalizowanie ryzyka utraty lokalu przez osoby najbardziej potrzebujące.

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 kolejnych latach

§ 12. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Mstów zarządza **Wójt Gminy Mstów**.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie z wykorzystaniem **pracowników Urzędu Gminy**.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych;
- 2) naliczanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokali;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu;
- 4) zapewnienie najemcom podstawowych warunków mieszkalnych;
- 5) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych i budynków we właściwym stanie technicznym;
- 6) realizację remontów, konserwacji oraz modernizacji lokali i budynków;
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez najemców ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
- 8) sprawowanie kontroli w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Mstów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy na zasadach określonych w **Uchwale Nr 183/XXXVI/97 Rady Gminy Mstów z dnia 21 marca 1997 r. w sprawie zasad i kryteriów przyznawania mieszkań komunalnych na terenie gminy Mstów**.

5. W okresie obowiązywania niniejszego programu **nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów**.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Mstów w latach 2026-2030 będą:

1. Wpływy uzyskiwane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Środki finansowe przewidziane w budżecie gminy, przeznaczone w szczególności na remonty, konserwację i modernizację budynków.
3. Wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. Środki pochodzące z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym w szczególności dotacji, programów rządowych, funduszy unijnych oraz innych dostępnych instrumentów wsparcia.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

§ 14. Wysokość rocznych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Mstów określa Rada Gminy Mstów w ramach uchwalania rocznego budżetu gminy, uwzględniając w szczególności niezbędne koszty eksploatacji, remontów, modernizacji oraz koszty inwestycyjne.

1. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach obowiązywania programu obejmuje:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 2) koszty remontów wynikające ze stanu technicznego zasobu;
 - 3) koszty modernizacji budynków i lokali, w tym działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej i standardu mieszkaniowego;
 - 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Mstów jest współwłaścicielem;
 - 5) koszty inwestycyjne związane z ewentualnym powiększeniem zasobu lub budową nowych lokali.
2. Szczegółowy podział planowanych kosztów w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszt modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	2026	10 000,00	20 000,00	0	0	0
2	2027	10 000,00	20 000,00	0	0	0
3	2028	10 000,00	0	50 000,00	0	0
4	2029	10 000,00	0	50 000,00	0	0
5	2030	10 000,00	0	50 000,00	0	0

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mstów zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych przeznaczonych na remonty i utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w należytych stanie technicznym;
- 2) weryfikację zawartych umów najmu oraz wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych i skuteczną windykację należności;
- 4) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z art. 11 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).

2. Remonty wskazane w Rozdziale 3 niniejszego programu realizowane będą w sposób niewymagający przydzielania najemcom lokali zamiennych, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego oraz bezpieczeństwa lokatorów.

3. Gmina Mstów będzie podejmować działania w zakresie **pozyskiwania środków zewnętrznych** (w tym dotacji i funduszy celowych) w celu modernizacji i poprawy standardu technicznego zasobu mieszkaniowego.

4. Wszystkie działania podejmowane przez Gminę Mstów w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą każdorazowo dostosowane do **aktualnych możliwości finansowych i organizacyjnych** gminy.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi istotny element lokalnej polityki mieszkaniowej. Działania ukierunkowane na poprawę wykorzystania istniejących zasobów pozwalają na ograniczenie kosztów ich utrzymania oraz zwiększenie efektywności ich eksploatacji.

Zapewnienie odpowiednich środków na remonty i modernizacje umożliwia utrzymanie lokali w należyтым stanie technicznym, a systematyczna weryfikacja umów najmu pozwala na sprawiedliwe i zgodne z prawem gospodarowanie lokalami komunalnymi. Skuteczna windykacja należności czynszowych wzmacnia stabilność finansową gospodarki mieszkaniowej, a pozyskiwanie środków zewnętrznych daje możliwość realizacji dodatkowych inwestycji bez nadmiernego obciążania budżetu gminy.

Wskazane działania są zgodne z zasadą gospodarności i celowego wydatkowania środków publicznych oraz służą zapewnieniu zrównoważonego rozwoju zasobu mieszkaniowego Gminy Mstów.