



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 7056

UCHWAŁA NR 97.XV.2025 RADY GMINY STARCZA

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Starcza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Ewa Jędrzejewska

Załącznik do uchwały Nr 97.XV.2025

Rady Gminy Starcza

z dnia 26 listopada 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starcza został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy 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).

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030, określany w dalszej części jako Program. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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, a także koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

W zasobach mieszkaniowych Gminy Starcza znajduje się 7 mieszkań zlokalizowanych w 3 budynkach: 4 mieszkania znajdują się w budynku przy ul. Szkolnej 46 w Starczy, 2 mieszkania w budynku przy ul. Zdrowej 3 we Własnej i 1 mieszkanie w budynku przy ul. Szkolnej 103 w Starczy.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
1.	Starcza	Ul. Szkolna 46	4	180	1980
2.	Własna	Ul. Zdrowa 3	2	111,90	1977
3	Starcza	Ul. Szkolna 103	1	45	1966

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w perspektywie 2026-2030 przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny budynku				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Własna. ul. Zdrowa 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Gmina nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków będących częścią zasobu mieszkaniowego jest dobry. W budynkach tych przeprowadzono termomodernizacje. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Może zachodzić konieczność jedynie remontów bieżących.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego.

Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej.

2. podejmowanie działań mających na celu utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych

Lokale mieszkaniowe są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.

Plan remontów nieruchomości gminnych

L.p.	Lokalizacja	Zakres planowanych remontów				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
2.	Własna. ul. Zdrowa 3	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Gmina nie planuje remontów w latach 2026-2030 w wynajętych lokalach, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Rozdział 5.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu raz w roku w I kwartale każdego roku na podstawie Zarządzenia.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu śmieci, itp.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Starcza według poniższej tabeli:

Czynnik podwyższający stawkę czynszu	Wartość podwyższenia
wyposażenie w instalację co	+10%
łazienka i wc w lokalu	+10%
stan techniczny budynku dobry lub zadowalający	+10%
położenie lokalu w budynku – parter lub I piętro	+10%
korzystne położenie budynku w odległości do 500m od przystanku	+10%
Czynnik obniżający stawkę czynszu	Wartość obniżenia
brak wyposażenia w instalację co	-10%
brak łazienki i wc w lokalu	-10%
stan techniczny budynku zły	-10%
położenie lokalu w budynku – suterena lub poddasze	-10%
niekorzystne położenie budynku w odległości powyżej 500 m od przystanku	-10%

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

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**

Lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.**ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej gminy.

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**

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkaniowe, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł
2026	13 000	5 000
2027	13 000	5 000
2028	13 000	5 000
2029	13 000	5 000
2030	13 000	5 000

3. Niezależnie od powyższego planu, jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne jak: awarie, klęski żywiołowe itp. decyzję o wydzieleniu środków z planowanego budżetu na naprawy w ww. sytuacjach podejmuje Wójt Gminy w ramach obowiązującego planu. Ww. koszty są nieprzewidywalne i nie dają się ująć w niniejszym planie.

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem, mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.