



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 grudnia 2025 r.

Poz. 7551

UCHWAŁA NR XIX/133/2025 RADY GMINY WYRY

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiry na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 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) na wniosek Wójta Gminy Wiry,

Rada Gminy Wiry postanawia:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiry na lata 2025-2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiry.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wiry

Marek Gołosz

Załącznik do uchwały nr XIX/133/2025

Rady Gminy Wiry

z dnia 27 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIRY NA LATA 2025-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wiry na lata 2025-2030”, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wiry, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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)

2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wiry;

3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wiry;

4. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 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 2.

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

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina dąży do utrzymania ich na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach.

2. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach będących w całości własnością gminy.

3. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, według stanu na dzień 27 listopada 2025 r., obejmuje 67 lokali mieszkalnych.

4. Szczegółową charakterystykę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 – Mieszkaniowy zasób gminy – stan ilościowy na dzień 27.11.2025 r.

Lp.	Adres	Rok zakończenia budowy	Liczba lokali w tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne
1.	Wiry, ul. Główna 129	1890-1900	11	729,06	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
2.	Wiry, ul. Główna 131	1948	7	424,35	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
3.	Wiry, ul. Puszkina 19	1900	6	573,25	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
4.	Wiry, ul. Puszkina 21	1960	9	442,74	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC

5.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2	1949	8	351,30	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
6.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4	1949	8	345,51	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
7.	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 6	1949	12	539,60	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
8.	Gostyń, ul. Pszczyńska 339	Brak danych	4	236,95	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
9.	Gostyń, ul. Rybnicka 2	1980	2	157,90	Instalacje: elektryczna, CO, wod.-kan. łazienka z WC
RAZEM			67	3 800,66 m²	

5. Szczegółową prognozę stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 – Prognoza stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu gminy.

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2025	67	0
2026	67	0
2027	67	0
2028	67	0
2029	67	0
2030	67	0

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminnego:

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany, ponieważ został wybudowany w różnych latach. Większość budynków gminnych wybudowanych przed 1950 r. w dalszym ciągu wymaga znacznych nakładów finansowych. Dzięki pozyskanym środkom finansowym z funduszy Unii Europejskiej, Gmina Wyry w ostatnich pięciu latach zrealizowała szereg inwestycji remontowych i termomodernizacyjnych dzięki czemu ich stan techniczny uległ znacznej poprawie. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

7. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3 – Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach.

Rok	Ogółem zasób mieszkaniowy	Liczba lokali socjalnych	Dobry – nie wymaga remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi	Średni – wymaga częściowego remontu – konserwacji	Zły – wymaga natychmiastowego remontu, ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi
2025	67	0		X	
2026	67	0		X	
2027	67	0		X	
2028	67	0		X	
2029	67	0		X	
2030	67	0		X	

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

§ 4. 1. W związku z dużymi potrzebami remontowymi mieszkaniowego zasobu gminy przy jednoczesnym niedoborze środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej. Tym samym priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna budynków i lokali, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego przy realizacji remontów

i modernizacji budynków w pierwszej kolejności będą:

- usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynków,
- realizowane ewentualne decyzje administracyjne wydawane przez organy nadzoru budowlanego,
- zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją tak, aby ich stan techniczny w okresie obowiązywania niniejszego programu nie uległ pogorszeniu,
- realizowane remonty budynków (remonty pokryć oraz konstrukcji dachów, remonty kominów, remonty instalacji wewnętrznych – wod.-kan., c.o., gazowej, elektrycznej),
- remonty i modernizacje pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia,
- podejmowane działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacje).

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych gminy. Duże znaczenie będą miały dotacje celowe, jakie gmina stara się pozyskiwać na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego. Dzięki takiemu wsparciu finansowemu możliwe będzie zrealizowanie części zamierzeń inwestycyjnych.

3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków określane będą głównie w oparciu o wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2025.418 t.j. ze zm.)

4. Plan remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4 – plan remontów i modernizacji budynków na lata 2025-2030

Termin planowanego remontu	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Szacunkowa wartość robót w zł (brutto)
2025	Wiry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	osuszenie budynku – wykonanie studni chłonnej, wymiana i montaż okienek piwnicznych	26 000,00
	Wiry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	wymiana instalacji elektrycznej oraz malowanie i remont klatek schodowych, wykonanie chodnika (dojścia do klatek schodowych) oraz przedłużenie istniejących rur spustowych wody	110 000,00
2026	Wiry, ul. Główna 131	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Wiry, ul. Puszkina 19	remont, osuszanie i malowanie piwnicy	50 000,00
	Wiry, ul. Puszkina 21	remont, osuszanie i malowanie piwnicy	50 000,00
	Gostyń, ul. Pszczyńska 339	remont, osuszanie i malowanie piwnicy	50 000,00
	Gostyń, ul. Rybnicka 2	termomodernizacja budynku	1 125 000,00
2027	Wiry, ul. Główna 131	remont i malowanie piwnicy	50 000,00
	Wiry, ul. Główna 129	remont i malowanie piwnicy	50 000,00
	Wiry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Wiry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Gostyń, ul. Rybnicka 2	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00

2028	Wry, ul. Główna 129	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Gostyń, ul. Pszczyńska 339	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
2029	Gostyń, ul. Rybnicka 2	remont piwnicy	50 000,00
	Wry, ul. Główna 129	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Wry, ul. Puszkina 19	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Wry, ul. Puszkina 21	remont i malowanie klatki schodowej	100 000,00
	Wry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4	remont i malowanie piwnicy	50 000,00
2030	Wry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2	remont i malowanie piwnicy	100 000,00

5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji harmonogramu i planu remontów budynków na lata 2025-2030.

6. Szczegółowy zakres robót zostanie każdorazowo określony po uchwaleniu budżetu na dany rok. Potrzeby remontowe wynikające z powyższej analizy w porównaniu z możliwościami finansowymi ewidentnie mogą wskazywać na brak realnej możliwości zrealizowania wszystkich planowanych zadań remontowych, ponieważ występują zbyt duże rozbieżności pomiędzy potrzebami finansowymi a spodziewanymi przychodami na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących te lokale. W przypadku ich złożenia każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu gminnego ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy w oparciu o Uchwałę Rady Gminy zatwierdzającą wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za lokale z czynszem wolnym.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury. Do jego zadań należy w szczególności:

- 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 2) windykacja należności,
- 3) realizacja remontów i inwestycji,
- 4) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 5) bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- 6) realizacja polityki czynszowej.

6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli nr 5:

Tabela nr 5 – czynniki obniżające stawki czynszu.

lp.	Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego	Współczynnik korygujący stawkę bazową	Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych kategoriach
1.	Pełne wyposażenie (łazienka, WC, CO, gaz)	100%	66
2.	Lokale z czynszem wolnym	-	1

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Wysokość czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu.

8. Czynsz wolny za lokale o powierzchni powyżej 80 m² ustalany będzie w drodze przetargu publicznego na zasadach określonych w Uchwale Rady Gminy Wiry w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

9. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

10. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Wiry.

11. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

12. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek.

13. W czasie trwania stosunku najmu Gmina może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

14. Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez gminę rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

15. Gmina może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

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.

§ 7. 1. Gmina realizuje program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych;
- obsługi eksploatacyjnej budynków;
- obsługi finansowo-księgowej;
- prowadzenia spraw związanych z najmem, zawieraniem umów z najemcami lokali mieszkalnych.

2. Przyjmuje się, że w latach 2025-2030 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

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

§ 8. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będzie następować:

- z budżetu gminy;
- z wpływów z czynszów najmu (lokalí mieszkalnych i lokalí użytkowych);
- z wpływów z czynszów za dzierżawę terenów;
- inne źródła zewnętrzne (Fundusze Unii Europejskiej, kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

3. Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy w chwili obecnej jest deficytowa. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Istotnym czynnikiem jest również brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych. Gmina ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokalí o mniejszej powierzchni użytkowej na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodne raty.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalí i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym za współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne (przedstawione w poniższej tabeli nr 6).

Tabela nr 6 – Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalí i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lata	Ogółem	w tym		
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje
2025	336 000,00 zł	200 000,00 zł	136 000,00 zł	-
2026	1 585 000,00 zł	210 000,00 zł	250 000,00 zł	1 125 000,00 zł
2027	620 000,00 zł	220 000,00 zł	400 000,00 zł	-
2028	430 000,00 zł	230 000,00 zł	200 000,00 zł	-
2029	640 000,00 zł	240 000,00 zł	400 000,00 zł	-
2030	350 000,00 zł	250 000,00 zł	100 000,00 zł	-

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się powzięcie następujących działań:

- weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy podnajmują mieszkania lub mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
- utrzymanie systemu zamian lokalí mieszkalnych do realizacji celu jakim jest racjonalne przeprowadzanie remontów lokalí poprzez dostarczenie lokalí zamiennych najemcom w przypadku gdy rodzaj naprawy wymaga przeniesienia do lokalí zamiennego na czas trwania remontu oraz mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokalí w zależności od potrzeb danego gospodarstwa domowego.

2. Zmniejszenie liczby dłużników poprzez natychmiastową i skuteczną windykację należności czynszowych.

3. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji,
- pozyskiwanie środków na finansowanie budownictwa komunalnego z dostępnych na rynku instrumentów finansowych.

4. Informowanie najemców w trudnej sytuacji materialnej o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.