



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 stycznia 2026 r.

Poz. 346

UCHWAŁA NR 113/XVIII/2025 RADY GMINY IRZĄDZE

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Irządze na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Irządze na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Irządze.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Irządze

Małgorzata Ewa Wójcik

Załącznik do uchwały nr 113/XVIII/2025
Rady Gminy Irządze
z dnia 30 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY IRZĄDZE W LATACH 2026-2030

Rozdział 1.

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

§ 1. Stan zasobu, charakterystyka, wielkość oraz struktura na dzień 1.12.2025 r.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Irządze tworzą lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Irządze.

2. Gminny zasób mieszkaniowy powstał na bazie przekazanych budynków mieszkalnych Posterunku policji, domu nauczyciela.

3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Irządze na dzień 1.12.2025 roku przedstawiono w poniższych tabelach.

4. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, stanie technicznym standardzie oraz wyposażeniu w instalacje techniczne.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Irządze.

Ilość budynków	3
Ilość lokali mieszkalnych	9

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne będące własnością Gminy Irządze.

Wyszczególnienie	Gmina Irządze 100% własności
Liczba nieruchomości	3
Powierzchnia w m ²	380,10

Tabela nr 3. Gminne zasoby mieszkaniowe w Irządzach.

Adres	Rok budowy	Opis budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali m. w m ²
Irządze 125	lata 60-te	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, fundament z kamienia wapiennego łamanego, ściany z cegły, konstrukcja dachu drewniana, stropodach, pokryty papą Instalacje: woda, prąd, kanalizacja, co – piec węglowy	3	121,50
Irządze 127	lata 70-te	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, ściany z cegły, strop drewniany, dach stropodach pokryty papą, Instalacje: woda, prąd, kanalizacja, piece węglowe w lokalach mieszkalnych	4	179,00
Irządze 128	przed 1950 r.	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, ocieplony i otynkowany, ściany z cegły, dach drewniany pokryty papą Instalacje: woda, prąd, c.o. – piec węglowy	2	79,60

		Ogółem	9	380,10
--	--	--------	---	--------

Tabela nr 4. Lokale mieszkalne wg liczby i rodzajów pomieszczeń.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Pow. użytkowa w m ²	Mieszkania wg pomieszczeń			
			jedna izba	dwie izby	trzy izby	cztery izby
Irządze	9	380,10	1	1	5	2

Tabela nr 5. Struktura wyposażenia technicznego mieszkań.

Miejscowość	Liczba mieszkań	Wyszczególnienie wg wyposażenia mieszkań					
		woda	c.o.	łazienka z w-c	w-c	inne źródła ogrzewania	gaz
Irządze	9	9	9	9	brak	brak	brak

1. Wszystkie lokale mieszkalne ogrzewane są za pomocą kotła CO na ekogroszek, które zlokalizowane są w kotłowniach poszczególnych budynków.

Wszystkie budynki, w których zlokalizowane są ww. lokale mieszkalne są wyposażone w zbiorniki na nieczystości ciekłe (szamba).

§ 2. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Budynki mieszkalne zostały wybudowane w latach przed 1950-1970. Są to obiekty o znacznym zużyciu technicznym. Stopień zużycia technicznego całego budynku jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji i remontów.

2. Budynki mieszkalne są obiektami budowlanymi o znacznym zużyciu technicznym, co ilustruje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

Miejscowość	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycie elementów	Objawy zużycia
Irządze 125	Średni 45%	Okna w lokalach mieszkalnych wymienione. Pozostały do wymiany okna na klatce schodowej 2 szt. Pokrycie dachowe do wymiany, rynny i obróbki blacharskie do wymiany. Ściany budynku wymagają ocieplenia i otynkowania. Wskazana poprawa estetyki wokół budynku.
Irządze 127	Dobry 30%	Okna w lokalach mieszkalnych wymienione. Okna na klatce schodowej 2 szt. zostały wymienione. Budynek po remoncie. Założone centralne ogrzewanie. Wykonanie nowej kotłowni. Wykonana kompleksowa termomodernizacja budynku. Wymiana drzwi wejściowych na nowe.
Irządze 128	Średni 40%	Okna wymienione. Budynek ocieplony i otynkowany, jest centralne ogrzewanie. Pokrycie dachowe wraz z kominami kwalifikują się do wymiany.

Oznaczenie:

Dobry 16%-30%

- elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Przeprowadzanie przeglądów technicznych i wykonywanie zaleceń pokontrolnych pozwoli na utrzymaniu budynku w dobrym stanie.

Średni 31%-50%

– w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia, ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. W najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co, najmniej jednego z elementów budynków.

Zły 51%-70%

- w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki i wady wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana. Potrzeby remontowe do wykonania od zaraz, co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Irządze w latach 2026-2030.

Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego.

L.p.	Lokalizacja lokali	stan techniczny budynku	rodzaj lokalu	2026	2027	2028	2029	2030
1	Irządze 125 – budynek Agronomówka	średni	komunalny	średni	średni	dobry	dobry	dobry
		średni	socjalny	średni	średni	dobry	dobry	dobry
2	Irządze 127 – budynek Dom Nauczyciela	dobry	komunalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Irządze 128	średni	komunalny	średni	średni	dobry	dobry	dobry

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

§ 3. 1. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych gminy to dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

3. Analiza potrzeb remontowych.

- 1) Potrzeby remontowe wynikają z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne.
- 2) Niezbędne szacunkowe nakłady na remonty do wykonania w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Niezbędne szacunkowe nakłady remontowe w latach 2026-2030.

L.p.	Obiekt budowlany	Wyszczególnienie rodzaj prac	Kwota w zł
1.	Irządze 125	Wymiana okien i drzwi, termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego na nowe, remont kotłowni.	600 000,00
2.	Irządze 127	Malowanie klatki schodowej.	8 000,00
3.	Irządze 128	Malowanie klatki schodowej Wymiana pokrycia dachowego wraz z kominami.	40 000,00

Proponowany harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Harmonogram planowanych prac remontowych w latach 2026-2030 wg. szacunkowych wartości.

Lata	Wyszczególnienie zadania remontowego	Miejsce	Kwota w zł
2026	Wymiana pokrycia dachowego wraz z kominami. Malowanie klatki schodowej.	Irządze 128	40 000,00
2026-2027	Ocieplenie i otynkowanie budynku, wymiana pokrycia dachowego na nowe, wymiana okien i drzwi, remont kotłowni	Irządze 125	600 000,00
2029-2030	Malowanie klatki schodowej	Irządze 127	8 000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.

§ 4. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Irządze Nr 82/X/2012 z dnia 21.02.2012 r. budynek położony w Irządzach nr 128 przeznaczony jest do sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na dobrym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Wójt Gminy Irządze w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszową za 1 m² powierzchni użytkowej.

3. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji.

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

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu zgodnie z tabelą nr 10.

Tabela nr 10. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1.	położenie budynku	5
2.	lokal wyposażony w instalację c.o.	10
3.	lokal na piętrze	5
4.	wyposażenie w w.c i łazienkę w lokalu	5
5.	wyposażony w ciepłą wodę	5

6.	budynek ocieplony	10
----	-------------------	----

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	czynnik	%
1.	lokal bez instalacji c.o.	10
2.	brak instalacji ciepłej wody w lokalu	5
3.	lokal na parterze	5
4.	budynek nieocieplony	10

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze w kolejnych latach.

§ 6. 1. Wójt Gminy Irządze zarządza budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zadania zakresu zarządu zasobem mieszkaniowym gminy obejmują:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez: weryfikację wniosków o najem, zawieranie umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem,
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych, konserwacje i remonty.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Irządze.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 są wpływy uzyskane z czynszów oraz środki przewidziane w budżecie Gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości w latach 2026-2030 będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) dotacje z budżetu państwa,
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne oraz budżetu gminy, 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. Prognozowane wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Prognozowane wysokości wydatków.

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł
2026 r.	5 000,00	15 000,00	0	-----
2027 r.	5 500,00	600 000,00	0	-----
2028 r.	7 000,00	7 000,00	0	-----
2029 r.	7 000,00	7 000,00	0	-----
2030 r.	7 500,00	8 000,00	0	-----

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

§ 9. 1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonywać remonty bieżące i modernizacje budynków komunalnych.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się przeprowadzania zamian lokali związanych z remontami budynków.

3. Niezbędne remonty lokali będą wykonywane tak, aby były jak najmniej uciążliwe dla najemców.

4. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 umożliwi racjonalne rozporządzenie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej, w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.