



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 stycznia 2026 r.

Poz. 181

UCHWAŁA NR XXI/159/2025 RADY GMINY GODÓW

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 Godów uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godów na lata 2026-2030, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Kolek

Załącznik do uchwały nr XXI/159/2025
Rady Gminy Godów
z dnia 18 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GODÓW NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

Analiza aktualnego zasobu mieszkaniowego gminy wraz z prognozą dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Godów tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Na terenie gminy nie występuje budownictwo zakładowe i spółdzielcze.
2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Godów przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Godów

| <i>L.p.</i> | <i>Adres budynku</i> | <i>Ilość lokali mieszkalnych w budynku</i> | <i>Powierzchnia użytkowa lokalu (w m²)</i> | <i>Ilość osób zamieszkałych</i> | <i>Wyposażenie techniczne</i> |
|----------------|---------------------------------------|--|---|---------------------------------|---|
| 1 | Godów, ul. 1 Maja 35 | 1 | 125 | 3 | Instalacja wod.-kan., elektryczna, indywidualne CO gazowe |
| 2 | Gołkowice, ul. Strażacka 3 | 2 | 68 | 0 | Instalacja wod.-kan., elektryczna, indywidualne CO gazowe |
| | | | 50 | 0 | |
| 3 | Gołkowice, ul. Celna 49 | 1 | 30 | 4 | Instalacja wod.-kan., elektryczna, CO gazowe zasilane ze wspólnej kotłowni poza budynkiem |
| 4 | Gołkowice, ul. Celna 29 | 7 | 45 | 0 | Instalacja wod.-kan., elektryczna, CO gazowe ze wspólnej kotłowni w budynku |
| | | | 24 | 2 | |
| | | | 30 | 3 | |
| | | | 35 | 3 | |
| | | | 23 | 3 | |
| | | | 38 | 0 | |
| 5 | Podbucze, ul. Wiejska 17 | 2 | 50 | 0 | Instalacja wodociągowa, kanalizacja – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, CO gazowe ze wspólnej kotłowni w budynku |
| | | | 40 | 0 | |
| 6 | Skrzyszów, ul. Ks. R. Wallacha 167 | 4 | 28 | 0 | Instalacja wodociągowa, kanalizacja – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, CO gazowe ze wspólnej kotłowni w budynku, winda zewnętrzna (platforma pionowa), domofon |
| | | | 38 | 0 | |
| | | | 45 | 0 | |
| | | | 28 | 0 | |
| ŁĄCZNIE | | 17 | 708 | 18 | |

Tabela nr 2**Stan techniczny budynków mieszkalnych w zasobie**

| <i>Adres</i> | <i>Klasyfikacja stanu technicznego (% zużycia elementów)</i> | <i>Opis stanu technicznego</i> |
|-----------------------------------|--|--|
| Godów, ul. 1 Maja 35 | Stan dostateczny (40%) | Stolarka okienna i drzwiowa do wymiany, pokrycie dachowe, rynny, obróbki blacharskie do wymiany, ściany budynku wymagają ocieplenia i otynkowania, źródło ciepła – piec centralnego ogrzewania ekologiczny gazowy w stanie dobrym, instalacje wewnętrzne – bez uwag |
| Gołkowice, ul. Strażacka 3 | Stan dobry (30%) | Okna wymienione w jednym z dwóch mieszkań, pozostałe okna nieszczelne, wymagające wymiany, ściany budynku wymagają ocieplenia, dach w stanie dobrym, źródło ciepła – dwa piece gazowe, do indywidualnego ogrzewania każdego z mieszkań, instalacje wewnętrzne w stanie dobrym |
| Gołkowice, ul. Celna 49 | Stan dobry (30%) | Stolarka okienna i drzwiowa nie wymaga wymiany, dach w stanie dobrym, instalacje wewnętrzne sprawne nie wymagające wymiany, ogrzewanie ze wspólnej kotłowni gazowej w budynku przy ul. Celnej 51 |
| Gołkowice, ul. Celna 29 | Stan bardzo dobry (10%) | Budynek po remoncie w 2025 roku. Źródło ciepła – piec centralnego ogrzewania ekologiczny gazowy ze wspólnej kotłowni, do mieszkań zainstalowane ciepłomierze, instalacje elektryczna, wod.-kan. po modernizacji, dach – stan techniczny bardzo dobry |
| Podbucze, ul. Wiejska 17 | Stan bardzo dobry (10%) | Budynek po przebudowie i termomodernizacji w 2014 roku, źródło ciepła – piec centralnego ogrzewania ekologiczny – gazowy, ogrzewanie ze wspólnej kotłowni, instalacje wewnętrzne bez uwag, dach – stan techniczny bardzo dobry |
| Skrzyszów, ul. Ks. R.Wallacha 167 | Stan bardzo dobry (10%) | Budynek po przebudowie, termomodernizacji i adaptacji na 4 lokale mieszkalne w roku 2021, winda zewnętrzna, źródło ciepła – piec centralnego ogrzewania ekologiczny gazowy ze wspólnej kotłowni w budynku, instalacje wewnętrzne bez uwag, dach – stan techniczny bardzo dobry |

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że Gmina jest właścicielem 6 budynków, w których znajduje się 17 lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale wyposażone są w indywidualną łazienkę z WC. W zasobie nie występują mieszkania ze wspólną kuchnią, wspólną łazienką lub wspólnym WC. Wszystkie mieszkania podłączone są do sieci wodociągowej. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej posiadają 4 budynki. Pozostałe dwa budynki, tj. budynek w Podbuczu i w Skrzyszowie wyposażone są w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe (szambo), do opróżniania wozem asenizacyjnym. Wszystkie mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Godów posiadają ekologiczne źródła ciepła w postaci pieców gazowych, dostosowane do wymogów Uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

3. W roku 2026 planuje się zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z uwagi na konieczność zmiany sposobu użytkowania na cele niemieszkalne budynku w Gołkowicach przy ul. Strażackiej 3. Powyższe skutkować będzie zmniejszeniem zasobu o 2 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 118 m².

4. W latach 2026-2030 nie planuje się pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych.

5. Nie przewiduje się budowy nowych budynków w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

| <i>Adres budynku</i> | <i>ROK</i> | | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | <i>2026</i> | <i>2027</i> | <i>2028</i> | <i>2029</i> | <i>2030</i> |
| Godów, ul. 1 Maja 35 | 1 lokal | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian |
| Gołkowice, ul. Celna 49 | 1 lokal | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian |
| Gołkowice, ul. Celna 29 | 7 lokali | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian |
| Podbucze, ul. Wiejska 17 | 2 lokale | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian |
| Skrzyszów, ul. Ks.R.Wallacha 167 | 4 lokale | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian | Bez zmian |

Tabela nr 4**Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach**

| <i>Adres budynku</i> | <i>ROK</i> | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>2026</i> | <i>2027</i> | <i>2028</i> | <i>2029</i> | <i>2030</i> |
| Godów, ul. 1 Maja 35 | Stan dostateczny | Stan dostateczny | Stan dostateczny | Stan dostateczny | Stan dobry |
| Gołkowice, ul. Celna 49 | Stan dobry | Stan dobry | Stan dobry | Stan dobry | Stan dobry |
| Gołkowice, ul. Celna 29 | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry |
| Podbucze, ul. Wiejska 17 | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry |
| Skrzyszów, ul. Ks. R. Wallacha 167 | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry | Stan bardzo dobry |

Objaśnienie do tabel nr 2 i 4:

stan bardzo dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów, stan wszystkich elementów obiektu bez zastrzeżeń;

stan dobry – elementy budynku utrzymane należycie, budynek w okresie obowiązywania programu wymaga bieżących drobnych napraw, uzupełnień, konserwacji w celu utrzymania jego dobrego stanu funkcjonalno-użytkowego;

stan dostateczny – elementy konstrukcyjne budynku w stanie nie wymagającym napraw lub remontów, w pozostałych elementach występują niewielkie uszkodzenia, usterki lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu; pokrycie dachowe, stolarka okienne lub drzwiowa, elementy instalacji wewnętrznych wymagają napraw lub modernizacji;

stan niedostateczny – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu itp.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

1. Stan techniczny trzech budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, tj. budynek w Skrzyszowie, Gołkowicach i Podbuczu należy określić jako bardzo dobry:

- a) budynek w Skrzyszowie przy ul. Ks. R. Wallacha 167 poddany został w 2021 roku przebudowie wraz z termomodernizacją i adaptacją na 4 lokale mieszkalne. W wyniku prac budowlanych zostały ocieplone ściany budynku, zabudowano nową stolarkę okienną i drzwiową, wymieniono instalacje wewnętrzne w budynku, dostosowano budynek do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zabudowano ekologiczny kocioł gazowy centralnego ogrzewania. Stan techniczny budynku i lokali nie wymaga remontu ani modernizacji;
- b) budynek w Podbuczu, przy ul. Wiejskiej 17 poddany został w roku 2014 przebudowie i termomodernizacji. Wbudowano nową stolarkę okienną i drzwiową, budynek został ocieplony, zmodernizowano instalacje wewnętrzne. W roku 2020 dokonano wymiany źródła ciepła na ekologiczny piec centralnego ogrzewania gazowego. Stan techniczny budynku i lokali nie wymaga remontu ani modernizacji;

c) budynek w Gołkowicach przy ul. Celnej 29 został wyremontowany w 2025 roku. W ramach prac zmodernizowano instalacje wewnętrzne. Centralne ogrzewanie mieszkań zasilane jest ze wspólnej kotłowni gazowej, stolarka okienna i drzwiowa nie wymaga wymiany ani napraw. Stan techniczny budynku i lokali nie wymaga remontu ani modernizacji.

2. Budynek w Godowie, przy ul. 1 Maja 35 i budynek w Gołkowicach, przy ul. Celnej 49 wymagają bieżących napraw i konserwacji jednak ich stan nie zagraża bezpieczeństwu użytkowania.

3. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na usuwanie bieżących awarii występujących w trakcie eksploatacji oraz na drobne remonty gminnego zasobu mieszkaniowego, których celem będzie utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

4. Nie planuje się remontów ani modernizacji budynków i lokali w latach 2026, 2027, 2028 i 2029.

Tabela nr 5

| L.p. | Lokalizacja | Plan remontów i modernizacji | |
|------|---------------------------------------|--|--|
| | | Zakres prac remontowych i modernizacyjnych | Planowany termin realizacji prac (rok) |
| 1 | Godów, ul. 1 Maja 35 | - wymiana pokrycia dachowego, orynnowania, stolarki okiennej i drzwiowej | 2030 |
| 2 | Gołkowice, ul. Celna 49 | - nie planuje się | - |
| 3 | Gołkowice, ul. Celna 29 | - nie planuje się | - |
| 4 | Podbucze, ul. Wiejska 17 | - nie planuje się | - |
| 5 | Skrzyszów, ul. Ks. R. Wallacha 167 | - nie planuje się | - |

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Podwyższanie stawki czynszu może być dokonywane jeden raz w roku.

3. Wysokość czynszu uzależniona jest od następujących czynników:

a) położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal

czynniki obniżające:

- niekorzystne usytuowanie budynku – oddalenie od komunikacji publicznej ponad 2 km – 5%,

b) położenie lokalu w budynku

czynniki obniżające:

- usytuowanie lokalu powyżej I piętra – 2%,

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan

czynniki obniżające:

- brak bieżącej wody w lokalu – 10%,

- brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu – 10%,

- brak WC w lokalu – 5%,

- brak WC w budynku – 20%,

czynniki podwyższające:

- lokal w budynku z przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej + 10%,

- centralne ogrzewanie lokalu węglowe + 20%,
- ogrzewanie gazowe +25%,

d) ogólny stan techniczny budynku:

czynniki obniżające:

- stan techniczny niedostateczny – 20%,

czynniki podwyższające:

- ocieplone ściany zewnętrzne budynku + 20%,

4. Wysokość czynszu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego lub umowa najmu socjalnego lokalu.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, tj.

- a) koszt zużytej energii elektrycznej,
- b) koszt zużytej wody i odbioru ścieków,
- c) koszt zużytego gazu,
- c) koszt ogrzewania pomieszczeń i wody użytkowej,
- d) opłaty za wywóz odpadów komunalnych.

6. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego, przy czym za dochód uważa się dochód określony przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335), na następujących zasadach:

- a) o obniżenie czynszu za lokal może ubiegać się najemca, którego jednoosobowe gospodarstwo domowe w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu osiągnęło średni miesięczny dochód nie przekraczający:
 - 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku najmu lokalu mieszkalnego,
 - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku najmu socjalnego lokalu,
- b) o obniżenie czynszu za lokal w gospodarstwie wieloosobowym może ubiegać się najemca, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekroczył:
 - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku najmu lokalu mieszkalnego,
 - 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku najmu socjalnego lokalu.

7. Wysokość obniżki czynszu, o której mowa w pkt 6 ustala się na poziomie 20% naliczonego czynszu.

8. Stawka czynszu stosowana wobec najemcy lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² nie może być niższa niż 120% stawki stosowanej dla lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 80 m², z jednoczesnym zastosowaniem takich samych czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu.

9. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie będzie wyższa niż wynikająca z art. 23 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 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

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na:

- a) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- b) windykacji należności wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego,

- c) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym i użytkowym,
- d) dokonywaniu przeglądów technicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz przeprowadzaniu koniecznych remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczona się dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób będących mieszkańcami Gminy Godów.

3. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy Godów. Rozpatrzenie wniosku o najem socjalny lokalu należy poprzedzić uzyskaniem informacji z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Godowie na temat sytuacji socjalno-bytowej wnioskodawcy.

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Godów. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy sprawowane będzie przez Wójta Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania programu będą dochody własne Gminy, w tym dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Przewidziane wydatki w latach 2026 - 2030 dotyczące kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz koszty związane z zarządem nieruchomościami wspólnymi określa tabela nr 6.

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela nr 6

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji (w zł.) | Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w zł.) | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł.) | Koszty inwestycyjne (w zł.) |
|------------|---|--|--|--|
| 2026 | 12 000,00 | 0 | 0 | 0 |
| 2027 | 15 000,00 | 0 | 0 | 0 |
| 2028 | 20 000,00 | 0 | 0 | 0 |
| 2029 | 20 000,00 | 0 | 0 | 0 |
| 2030 | 20 000,00 | 250 000,00 | 0 | 0 |

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków umożliwiających bieżącą eksploatację lokali oraz bieżące remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz dochodzenie należności gminy z tytułu najmu lokali,
- 3) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem 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. Planowany remont budynku przy ul. 1 Maja 35 w Godowie, realizowany będzie w sposób nie wymagający przydzielenia lokalu zamiennego.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.