

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BOJSZOWY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), 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 Bojszowy
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojszowy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Grzegorz Kotas

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Bojszowy
z dnia.....2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gmin Bojszowy jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Zgodnie z art. 4 przywołanej ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najbardziej efektywnej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy.

3. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) utrzymania racjonalnej polityki czynszowej,
- 4) poprawy jakości świadczonych usług mieszkaniowych.

4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy ustala się na lata 2026-2031.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy,
- zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy,
- ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy w latach 2026-2031

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Bojszowy.

ul. Ruchu Oporu 102 - lokal nr 2							
Jedlina, ul. Świętojańska 1 - lokal nr 1	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
Jedlina, ul. Świętojańska 1 - lokal nr 4	średni	średni	średni	średni	średni	średni	średni

Przez użyte w tabeli nr 3 określenia rozumie się:

- 1) stan zadowalający: elementy budynku utrzymane w należyłym stanie technicznym i użytkowym, bieżące remonty i konserwacje prowadzone są w ramach standardowych czynności eksploatacyjnych, modernizacja nie jest wymagana;
- 2) stan średni: elementy budynku utrzymane w należyłym stanie technicznym i użytkowym z występującymi oznakami zużycia eksploatacyjnego, wymaga prowadzenia bieżących remontów i konserwacji, modernizacja może być prowadzona w celu poprawy standardu użytkowego budynku;
- 3) stan zły: budynek wykazuje zużycie techniczne elementów budynku, jednak pozostaje dopuszczony do użytkowania, wymaga prowadzenia bieżących konserwacji oraz generalnego remontu, modernizacja może być realizowana w celu poprawy parametrów technicznych lub użytkowych budynku.

6. Lokale mieszkalne wyposażone są w następujące media:

- 1) Bojszowy Nowe, ul. Ruchu Oporu 102 lok. 1 i lok. 2 - woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, centralne ogrzewanie.
- 2) Jedlina, ul. Świętojańska 1 lok. 1 i lok. 4 - woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, centralne ogrzewanie.

7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy został określony w oparciu o okresowe przeglądy oraz dokumentację techniczną. Zasób Gminy obejmuje budynki o zróżnicowanym wieku i o zróżnicowanym stanie technicznym.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2031

§ 3. 1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy Bojszowy napraw bieżących i remontów w takim zakresie, aby utrzymać budynki w należyłym stanie technicznym. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu oraz podwyższanie standardu lokali poprzez prawidłowo prowadzoną gospodarkę remontową.

2. Budynek zlokalizowany przy ul. Świętojańskiej 1 w Jedlinie wymaga termomodernizacji ze względu na jego wiek oraz ogólny stan techniczny, co również jest podyktowane koniecznością dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Budynek przy ul. Ruchu Oporu 102 w Bojszowach Nowych wymaga bieżących remontów i konserwacji.

3. Prognozowane potrzeby remontowe oraz modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojszowy opracowywane są na podstawie cyklicznych kontroli stanu technicznego przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zakres prac ustala się również w oparciu o uzyskane opinie i wnioski z przeprowadzonych przeglądów. Tabela nr 4 przedstawia prognozowane potrzeby remontowe.

Tabela nr 4. Prognozowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji lokali lub budynków w latach 2026-2031

Adres budynku	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bojszowy Nowe, ul. Ruchu Oporu 102 lok. 1 i 2	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Jedlina, ul. Świętojańska 1 lok. 1	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje
Jedlina, ul. Świętojańska 1 lok. 4	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	bieżące remonty i konserwacje	termomodernizacja budynku	bieżące remonty i konserwacje

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie w miarę możliwości do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi wiek, sposób użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie niezbędnych remontów i modernizacji.

5. Priorytetem przy realizacji remontów, konserwacji i modernizacji nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojszowy będzie w pierwszej kolejności:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających zdrowiu, życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu;
- 2) zmniejszanie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) realizacja zaleceń pokontrolnych;
- 4) zabezpieczenie konstrukcji budynków oraz szczelności pokryć dachowych;
- 5) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji, ogrzewania budynków i stropodachów;
- 6) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 7) polepszenie jakości zamieszkania.

6. Celem prac modernizacyjnych jest podniesienie standardu lokalu i budynków oraz obniżenie kosztów eksploatacji. Najważniejszym aspektem realizacji prac modernizacyjnych będzie: ocieplenie elewacji budynku i stropodachu, wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz źródeł ciepła.

7. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy będzie ulegał systematycznej poprawie, co spowoduje zmniejszenie ponoszonych kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz zmniejszenie wydatków na usuwanie awarii w lokalach lub budynkach.

8. Potrzeby w zakresie modernizacji i remontów realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy w kolejnych latach.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy w latach 2026-2031

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy nie jest planowana, zgodnie z tabelą nr 5.

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

Lata	Liczba lokali do sprzedaży
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2026-2031

§ 5. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. W celu prowadzenia właściwej polityki gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy wynikające w niniejszego programu.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy:

- 1) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Bojszowy, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

2. Bazowa stawka czynszu ulega zróżnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy, z wyłączeniem najmu socjalnego, zgodnie z tabelą nr 6.

3. Wysokość stawek czynszowych powinna dążyć do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie nieruchomości, w ten sposób będzie uwzględniać potrzeby remontowe oraz podnoszenie standardów budynków.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające i obniżające

Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową	% podwyższający (+) lub obniżający (-) w stosunku do stawki bazowej
I. Ze względu na położenie budynku	
Strefa centralna (1)	+5%
Strefa peryferyjna (2)	-5%
Położenie budynku korzystne	+5%
Położenie budynku niekorzystne (3)	-5%
II. Ze względu na położenie lokalu w budynku	
Położenie lokalu mieszkalnego w budynku korzystne (6)	+5%
Położenie lokalu mieszkalnego w budynku niekorzystne (7)	-5%
III. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	
Instalacja centralnego ogrzewania w lokalu	+5%
Brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu	-5%
Brak łazienki w lokalu	-5%
Brak WC w lokalu	-5%
Brak instalacji wodociągowej w lokalu	-5%
Niesprawnie działające instalacje i urządzenia w budynku i lokalu, których stan techniczny uniemożliwia najemcom korzystanie z nich	-5%
IV. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
Stan techniczny budynku ponad przeciętną (4), zgodnie z § 2 ust. 5: zadowalający	+5%
Stan techniczny budynku poniżej przeciętnej (5), zgodnie z § 2 ust. 5: średni i zły	-5%

4. Ustala się, że:

- 1) strefa centralna obejmuje: ul. Ruchu Oporu 102 w Bojszowach Nowych.
- 2) strefa peryferyjna obejmuje budynek przy ul. Świętojańskiej 1 w Jedlinie,
- 3) usytuowanie budynku niekorzystne to pierwsza linia zabudowy przy głównych drogach obciążonych największym ruchem, narażenie na uciążliwy hałas,
- 4) korzystne usytuowanie budynku to usytuowanie poza pierwszą linią zabudowy od ruchliwych dróg, w lokalizacjach nienarażonych na uciążliwy hałas,
- 5) stan techniczny budynku ponad przeciętną to budynki po termomodernizacji, budynki zadbane o dobrym i wysokim standardzie,
- 6) stan techniczny budynku poniżej przeciętnej to budynki o dużym stopniu zniszczenia, wymagające znacznych nakładów finansowych, znacznych remontów,

- 7) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku korzystne to mieszkania zlokalizowane na parterze,
- 8) usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku niekorzystne to mieszkania zlokalizowane na I piętrze.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy w latach 2026-2031

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Bojszowy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnym z przeznaczeniem. Działania te obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) zawieranie umów najmu;
- 4) prowadzenie działań windykacyjnych oraz spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu;
- 5) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej powierzonych nieruchomości;
- 6) utrzymanie nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych w należytym stanie technicznym.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy.

Tabela nr 7. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy w latach 2026-2031

Lata	Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy
2026	bez zmian
2027	bez zmian
2028	bez zmian
2029	bez zmian
2030	bez zmian
2031	bez zmian

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026-2031 będą środki z budżetu Gminy Bojszowy oraz wpływy z tytułu: czynszu najmu lokali mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, odsetek od nieterminowych wpłat należności, wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych oraz likwidacji szkód majątkowych.

3. Przyjmuje się, że wydatki, o których mowa w ust. 2 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od sytuacji finansowej Gminy oraz dostępu do zewnętrznych środków finansowych.

4. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy Bojszowy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu realizację następujących działań:

- 1) rozważenie możliwości zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez nabywanie nieruchomości oraz ich wynajem, jak również zakup kontenerów mieszkalnych;
- 2) możliwość wynajmu lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania osobom uprawnionym do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie wyroków sądowych i wniosków;
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne budynków stanowiących własność gminy;
- 4) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy Bojszowy środków na wykonanie remontów bieżących;
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 6) monitorowanie stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem remontów i modernizacji;
- 7) wykorzystanie wszelkich środków w tym zewnętrznych (dotacji, programów oraz innych form dofinansowania budownictwa mieszkaniowego) i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów i modernizacji;
- 8) dopuszczenie możliwości zamiany lokali w celu przekwaterowania najemców na okres prowadzenia prac remontowych i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Bojszowy dążyć będzie do:

- 1) korzystania przez najemców, którzy posiadają zadłużenia czynszowe w stosunku do Gminy Bojszowy z programu dotyczącego umożliwienie odpracowania zadłużenia w tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) do ścisłej współpracy jednostek organizacyjnych Gminy Bojszowy w zakresie pomocy w rozwiązywaniu problemów mogących prowadzić do utraty najmu do lokali przez zadłużone osoby mieszkające w zasobie Gminy Bojszowy;
- 3) do minimalizowania dopłat z budżetu Gminy Bojszowy do utrzymania zasobu mieszkaniowego - wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty

bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

3. W latach 2026-2031 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031".

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 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) należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 cytowanej ustawy, Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 przywołanej ustawy.

Przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/215/2021 Rady Gminy Bojszowy z dnia 24 maja 2021 r. Wieloletni Plan Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Bojszowy na lata 2021-2025 przestał obowiązywać z końcem 2025 roku. W związku z tym opracowany został nowy program obejmujący lata 2026-2031.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy realizuje kierunki polityki mieszkaniowej Gminy Bojszowy, określone w omawianym dokumencie.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę i jej podjęcie jest w pełni uzasadnione.