

**ZARZĄDZENIE NR 0050/48/2026**  
**WÓJTA GMINY BOJSZOWY**

z dnia 11 maja 2026 r.

**w sprawie konsultacji społecznych projektów uchwał Rady Gminy Bojszowy**

Na podstawie art. 30 ust. 1, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz § 4 uchwały Nr XXXVII/191/2010 Rady Gminy Bojszowy z dnia 29 września 2010 roku w sprawie określenia sposobu konsultowania projektów aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i innymi uprawnionymi organizacjami

**Wójt Gminy Bojszowy zarządza**

**§ 1.** Przedłożyć do konsultacji projekty uchwał Rady Gminy Bojszowy w sprawie:

- a) uchylenia uchwały Nr XXIII/150/2017 Rady Gminy Bojszowy z dnia 6 lutego 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Bojszowy;
- b) przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031.

**§ 2.** Projekty uchwał zostały umieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Bojszowy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w zakładkach: „ Konsultacje społeczne ” i „ Tablica Ogłoszeń ”.

**§ 3.** Konsultacje rozpoczynają się w dniu **13.05.2026 r.** i kończą w dniu **19.05.2026 r.**

**§ 4.** Uprawnione podmioty mogą zgłaszać pisemne opinie na wzorach formularzy, które stanowią załączniki do niniejszego zarządzenia.

**§ 5.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wójt Gminy Bojszowy

**Adam Duczmal**

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 0050/48/2026  
Wójta Gminy Bojszowy  
z dnia 11 maja 2026 r.

**Formularz zgłaszania opinii do projektu Uchwały Rady Gminy Bojszowy  
w sprawie uchylenia uchwały Nr XXIII/150/2017 Rady Gminy Bojszowy  
z dnia 6 lutego 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego  
i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Bojszowy**

Nazwa podmiotu spełniającego warunki art. 3 ust. 3 ustawy o działalności  
pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2025 r. poz. 1338 z późn. zm.):

1. Uwagi do projektu:

2. Propozycje rozwiązań

Podpis/y osób uprawnionych do reprezentowania podmiotu:

Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 0050/48/2026  
Wójta Gminy Bojszowy  
z dnia 11 maja 2026 r.

**Formularz zgłaszania opinii do projektu Uchwały Rady Gminy Bojszowy  
w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojszowy na lata 2026-2031**

Nazwa podmiotu spełniającego warunki art. 3 ust. 3 ustawy o działalności  
pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2025 r. poz. 1338 z późn. zm.):

1. Uwagi do projektu:

2. Propozycje rozwiązań

Podpis/y osób uprawnionych do reprezentowania podmiotu:

**Projekt**

**UCHWAŁA NR XXV/176/2026  
RADY GMINY BOJSZOWY**

z dnia 21 maja 2026 r.

**w sprawie uchylenia uchwały Nr XXIII/150/2017 Rady Gminy Bojszowy z dnia 6 lutego 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Bojszowy**

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 z późn.zm.) oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278)

**Rada Gminy Bojszowy  
uchwała**

**§ 1.** Traci moc uchwała Nr XXIII/150/2017 Rady Gminy Bojszowy z dnia 6 lutego 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Bojszowy.

**§ 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**

## UZASADNIENIE

Gminny Program Rewitalizacji został przyjęty jako narzędzie wspierające wyprowadzanie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego oraz poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej wyznaczonych części gminy. Program obejmował okres realizacji w latach 2017-2022.

Z przeprowadzonej ewaluacji wynika, że nie osiągnięto zamierzonych efektów. Kluczową przyczyną tego stanu był brak realizacji większości zaplanowanych projektów rewitalizacyjnych, co wynikało przede wszystkim z ograniczonych możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego, które stanowiło podstawowe źródło finansowania przedsięwzięć ujętych w programie. Ponadto stwierdzono, że założenia Gminnego Programu Rewitalizacji, w szczególności zakres projektów, pozostają niedostosowane do aktualnych instrumentów wsparcia.

Ewaluacja wskazała również rozbieżności pomiędzy założeniami programu a aktualnymi potrzebami mieszkańców. Potrzeby mieszkańców mają charakter ogólnorozwojowy i dotyczą całego obszaru gminy, a nie tylko poszczególnych obszarów. W trakcie badania zwrócono również uwagę, że część działań została zrealizowana w ramach zadań własnych gminy, co sugeruje, iż ich efekty mogłyby zostać osiągnięte także przy wykorzystaniu innych instrumentów niż program rewitalizacji. Aktualna sytuacja gminy nie uzasadnia prowadzenia działań rewitalizacyjnych ukierunkowanych na rozwiązywanie zjawisk kryzysowych, ponieważ potrzeby w gminie mają charakter rozwoju infrastrukturalnego oraz poprawy jakości przestrzeni publicznej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności w szczególności brak osiągnięcia zakładanych efektów, niedostosowanie programu do aktualnych programów finansowania, zmianę potrzeb mieszkańców oraz brak przesłanek do prowadzenia działań rewitalizacyjnych, podjęcie uchwały w sprawie uchylecia Gminnego Programu Rewitalizacji jest zasadne.

**Projekt**

**UCHWAŁA NR XXV/178/2026  
RADY GMINY BOJSZOWY**

z dnia 21 maja 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 XXV/178/2026  
Rady Gminy Bojszowy  
z dnia 21 maja 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 Gminy 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.

2. Gmina Bojszowy utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Prognozuje się, iż w latach obowiązywania programu zasób mieszkaniowy Gminy Bojszowy nie ulegnie zmianie. Jednakże w przypadku pozyskania dodatkowych środków finansowych jest możliwe zwiększenie liczby lokali tworzących ten zasób.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy stanowią dwa mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 110,20 m<sup>2</sup>, wyszczególnione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy

L. p.	Położenie	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m <sup>2</sup> ]
1.	Jedlina, ul. Świętojańska 1 - lokal nr 1	1	69,07
2.	Jedlina, ul. Świętojańska 1 - lokal nr 4	1	41,13
<b>Razem:</b>		<b>2</b>	<b>110,20</b>

4. Prognozę zmian mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy w okresie obowiązywania programu obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bojszowy na lata 2026-2031

Wyszczególnienie	Prognoza na lata 2026-2031					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Bojszowy	2	2	2	2	2	2
w tym pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0	0

5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy w latach 2026-2031

Adres budynku	Stan techniczny wyjściowy	Prognoza na lata 2026-2031					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jedlina, ul. Świętojańska 1 - lokal nr 1	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
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 zadowolający: elementy budynku utrzymane w należyтым 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 należyтым 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: 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 jeden budynek.

### **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 budynku stanowiącym własność Gminy Bojszowy napraw bieżących i remontów w takim zakresie, aby utrzymać budynek w należyтым 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.

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

<b>Adres budynku</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
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.	bieżące	bieżące	bieżące	bieżące	termomodernizacja	bieżące

Świętojańska 1 lok. 4	remonty i konserwacje	remonty i konserwacje	remonty i konserwacje	remonty i konserwacje	remonty i konserwacje	remonty i konserwacje
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie w miarę możliwości do poprawy standardu technicznego budynku stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Bojszowy. Czynniki mającymi 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 budynku oraz szczelności pokrycia dachowego;
- 5) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji, ocieplenia budynku i stropodachu;
- 6) zahamowanie procesów degradacji budynku i lokali;
- 7) polepszenie jakości zamieszkania.

6. Celem prac modernizacyjnych jest podniesienie standardu lokali i budynku 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 budynku.

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

<b>Lata</b>	<b>Liczba lokali do sprzedaży</b>
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 budynku mieszkalnego, 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 lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

**§ 6.** 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m<sup>2</sup> 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

<b>Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową</b>	<b>% podwyższający (+) lub obniżający (-) w stosunku do stawki bazowej</b>
<b>I. Ze względu na położenie budynku</b>	
Strefa centralna (1)	+5%
Strefa peryferyjna (2)	-5%
Położenie budynku korzystne	+5%
Położenie budynku niekorzystne (3)	-5%
<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku</b>	
Położenie lokalu mieszkalnego w budynku korzystne (6)	+5%
Położenie lokalu mieszkalnego w budynku niekorzystne (7)	-5%
<b>III. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan</b>	
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:

- 2) strefa peryferyjna obejmuje budynek przy ul. Świętojańskiej 1 w Jedlinie,
- 3) strefa centralna obejmuje pozostałą część Gminy Bojszowy,
- 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 budynkiem wchodzącym 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 należyłym stanie technicznym.

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

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

<b>Lata</b>	<b>Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojszowy</b>
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.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie dodatkowo z następujących źródeł:

- 1) dotacje z budżetu państwa;
- 2) dotacje ze środków Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Tabela nr 8. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031

<b>Lata</b>	<b>Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031</b>
2026	budżet Gminy Bojszowy
2027	budżet Gminy Bojszowy
2028	budżet Gminy Bojszowy
2029	budżet Gminy Bojszowy
2030	budżet Gminy Bojszowy
2031	budżet Gminy Bojszowy

## Rozdział 8.

### **Wysokość kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bojszowy w latach 2026-2031, 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**

**§ 9.** 1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym Programie, zmierzających do stałego podnoszenia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie Gminy Bojszowy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Wysokość prognozowanych środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia prawidłowego utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Bojszowy

Rodzaje kosztów	Stan wyjściowy (zł)	Przewidywana wysokość kosztów w latach (zł)					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	18 00,00	18 550,00	19 200,00	20 000,00	20 600,00	21 550,00	22 200,00
Koszty remontów lokali i budynków	0,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 budynku mieszkalnego 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 budynku 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.