

Projekt

z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GODÓW**

z dnia 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
uchwala, 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.

**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	
			11	0	
5	Podbucze, ul. Wiejska 17	2	50	0	Instalacja wodociągowa, kanalizacja –bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciepłe, 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 ciepłe, 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 przedbudowie 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

Adres budynku	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
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

Adres budnku	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
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 nie pogorszonym.
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 przeznacza 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 cyt. ustawy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

KARTA INFORMACYJNA do projektu uchwały w sprawie: przejęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godów na lata 2026-2030.

Osoba merytorycznie odpowiedzialna za przygotowanie aktu	Radca Prawny data i podpis	Skarbnik Gminy data i podpis	Zastępca Wójta data i podpis	Sekretarz Gminy data i podpis
Akceptacja Kierownika Referatu				
Wpłynęło do biura rady data i podpis	Skierowano do zaopiniowania na posiedzenia Komisji		Wynik głosowania	
	☐ Edukacji, Kultury i Zdrowia		za	
			przeciw	
			wstrzymujących się	
	☐ Mienia Komunalnego, Ochrony Środowiska i Bezpieczeństwa Publicznego		za	
			przeciw	
			wstrzymujących się	
	☐ Rozwoju Gospodarczego i Budżetu		za	
			przeciw	
			wstrzymujących się	