BRG. 0006. 60. 2026

Projekt

z dnia 9 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

WÓJT
Grzegorz Sikorski

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY HAŻLACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Hażlach postanawia:

§ 1.

Uchwalić Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach na lata 2027 – 2031, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 roku.

Olga Tomiczek
RADCA PRAWNY
KT-3927

Załącznik do uchwały nr .....

Rady Gminy Hażlach

z dnia.....2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach na lata 2027-2031.

Rozdział I : Stan obecny oraz prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2027-2031 z podziałem na mieszkania socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

Stan obecny posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1

Stan posiadanych zasobów mieszkaniowych w roku 2027

Tabela nr 1

Lp	Adres	Ilość lokali	Lokale mieszkalne	Mieszkania socjalne	Powierzchnia w m^2
	Hażlach				
1.	Długa 50	1	1		83,89
	Kończyce Wielkie				
1.	Zamkowa 33	4		4	100,00
2.	Ks. Olszaka 8	2	2		97,75
	Pogwizdów				
1.	Północna 5 A	7		7	149,60
	Zamarski				
1.	Szkolna 1	2	2		93,81
	ŁĄCZNIE	**16**	**5**	**11**	**525,05**

§ 2.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego do 2031 roku, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 2

ROK	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego
2027	16	5	11
2028	14	3	11
2029	14	3	11
2030	14	3	11
2031	14	3	11

Prognoza na 2027 r. uwzględnia stan zasobu przed planowaną sprzedażą dwóch lokali mieszkalnych, której skutki zostały uwzględnione w prognozie na lata 2028–2031.

§ 3.

Przewiduje się, że liczba lokali mieszkalnych będących w zasobach gminy może ulec zmianie z uwagi na możliwą sprzedaż lokali mieszkalnych:

2027 – sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w Kończycach Wielkich przy ul. Olszaka 8

2028 – brak sprzedaży lokali

2029 – brak sprzedaży lokali

2030 – brak sprzedaży lokali

2031 – brak sprzedaży lokali

§ 4.

Nie przewiduje się budowy nowych obiektów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

§ 5.

Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2027-2031 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

	Adres	Rok budowy	Stan techniczny budynku				
			2027	2028	2029	2030	2031
	Hażlach						
1.	Długa 50	1959	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Kończyce Wielkie						
1.	Ks. Olszaka 8	1972	dobry	-	-	-	-
2.	Zamkowa 33	2000	niezadow.	średni	średni	średni	średni
	Pogwizdów						
1.	Północna 5 A	2002	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Cieszyńska 82 (mieszkania treningowe)	1920	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Zamarski						
1.	Szkolna 1	1974	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

1. stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw

2. stan zadowalający – średni – konserwacja stolarki okiennej (naprawa), konserwacja pokrycia dachowego (naprawa), konserwacja rynien odwadniających, naprawa uszkodzonej elewacji zewnętrznej

3. stan niezadowalający – wymiana rynien odwadniających, znaczne zawilgocenie fundamentów, zły stan elewacji zewnętrznych, zły stan stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych.

§ 6.

Poprawa stanu technicznego budynków komunalnych i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Hażlach, dotyczyć będzie koniecznych remontów i przeprowadzenia prac konserwacyjnych. Zakres remontów bieżących będzie ustalony co roku podczas przeglądów technicznych budynków.

Rozdział II: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2027-2031.

§ 7.

1. W miarę możliwości finansowych planuje się wykonanie remontów i modernizacji budynków, w których znajdują się lokale, mające na celu utrzymanie ich w należytym stanie technicznym. Plan remontów zestawiony został w tabeli nr 4.

2. Wyszczególnione remonty obejmują prace, które zabezpieczą budynki przed dalszą degradacją.

Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2027-2031

Tabela nr 4

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt szacunkowy
1.	Kończyce Wielkie ul. Zamkowa 33	**rok 2027:** osuszyć zawilgocone ściany w łazience, pomalować łuszczące się parapety zewnętrzne, uzupełnić brakujące żarówki i klosze w oprawach oświetleniowych. **rok 2028:** wymienić stolarkę drzwiową zewnętrzną, wymienić okna drewniane , naprawić uszkodzenia tynku elewacyjnego	**rok 2027** : 10 000,00 zł **rok 2028** : 20 000,00 zł
		Razem	30 000,00 zł

W latach 2029 do 2031 zakres remontów będzie ustalony podczas przeglądów technicznych i wyszczególnionych w nich zaleceń.

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt szacunkowy
1.	Pogwizdów ul. Północna 5 A	**rok 2027:** - Elewacja (naprawić ubytki oraz umyć elewację), pomalować stalowe parapety, poprawić obróbkę blacharską nad wejściem, wyczyścić rynny spustowe z zalegających liści. **rok 2028:** pomalować balustradę na klatce schodowej. **rok 2029:** wymienić pokrycie dachu na pomieszczeniu gospodarczym, naprawić czapki kominowe.	**rok 2027** : 10 000,00 zł **rok: 2028** : 3 000,00 zł **rok 2029** : 5 000,00 zł
		Razem	18 000,00 zł

W latach 2030 do 2031 zakres remontów będzie ustalony podczas przeglądów technicznych i wyszczególnionych w nich zaleceń.

W latach 2027 do 2031 przewidziana została termomodernizacja budynku socjalnego w Pogwizdowie, przy ul. Północnej 5A. Zakres prac będzie obejmował m. in.: ocieplenie przegród pionowych, wymianę stolarki, wymianę źródła C.O. oraz izolację fundamentów.

Rozdział III: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2027 – 2031.

§ 8.

1. Planowana sprzedaż lokali w latach 2027-2031 przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5

Lata	2027	2028	2029	2030	2031
Planowana sprzedaż	2	0	0	0	0

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hażlach odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy Hażlach oraz właściwymi przepisami.

Rozdział IV: Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9.

1. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.

2. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinny być kształtowana na poziomie:

1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną

2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami

§ 10.

1. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy Hażlach ustala się stawki czynszu, według poszczególnych kategorii lokali:

1) lokale mieszkalne

2) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego

3. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

4. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego będziemy określać w oparciu o stawkę bazową, strefę w której dany lokal się znajduje:

1) strefa I (obejmuje Pogwizdów) + 15 % podwyżki w stosunku do stawki bazowej

2) strefa II (obejmuje Hażlach, Zamarski. Kończyce Wielkie, Brzezówkę, Rudnik) + 10 % podwyżki w stosunku do stawki bazowej

oraz czynniki podwyższające oraz obniżające jego wartość przedstawione w tabeli nr 6

Tabela nr 6

Lp.	I. Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Ogrzewanie centralne i elektryczne	+ 10%
2.	Wyłączna używalność łazienki	+ 10%
3.	Wyłączna używalność toalety w granicach mieszkania	+ 20%
4.	Ciepła woda z sieci, piecyka gazowego lub ogrzewania elektrycznego	+ 5%
5.	Przynależność piwnicy / schowka	+ 5%
6.	Balkon lub taras	+ 5%
7.	Kuchnia gazowa lub elektryczna do gotowania posiłków	+ 5%
Lp.	**II. Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu**	**% obniżki w stosunku do stawki bazowej**
1.	Wspólna łazienka	- 5%
2.	Lokal położony w suterenie	- 5%

3.	Ogrzewanie węglowe	- 5%
4.	Wspólna toaleta	- 10%
5.	Lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	- 5%
6.	Wyeksploatowanie nie z winy najemcy: stolarki okiennej, podłogi i posadzki, instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej	- 5%
7.	Lokal położony na poddaszu o ograniczonej funkcjonalności	- 5%
8.	Lokal w budynku o średnim stanie technicznym	- 5%
9.	Lokal w budynku o niezadowalającym stanie technicznym	- 10%

§ 11.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową sumują się, określając stawki za dany lokal, przy czym stawka najniższego czynszu za lokal mieszkalny nie może być niższa niż 70 % stawki bazowej ustalonej przez Wójta Gminy Hażlach.

§ 12.

Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

Rozdział V: Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2027-2031.

§ 13.

Mieszkaniowym zasobem Gminy Hażlach zarządza Wójt.

§ 14.

Ustala się następujące podstawowe, strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. należy utrzymywać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

2. naliczać czynsz,

3. zawierać umowy najmu lokali.

§ 15.

Czynności związane z zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje Wójt Gminy Hażlach za pośrednictwem właściwych komórek organizacyjnych Urzędu Gminy lub jednostek organizacyjnych gminy, w granicach powierzonych im zadań i zgodnie z przepisami prawa.

Zarządzanie polega w szczególności na:

1) podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością.

2) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu opłat za używanie lokalu oraz opłat niezależnych od lokatora.

§ 16.

W latach 2027- 2031 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2031.

§ 17.

W każdym z lat 2027-2031 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne Gminy, w szczególności wpływy z czynszów najmu lokali oraz pozostałe dochody budżetu Gminy przeznaczone na ten cel.

Rozdział VII: 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.

§ 18.

Przewidywana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2027-2031 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Rok	Koszt bieżącej eksploatacji	Koszt remontów	Koszt modernizacji	Koszt zarządu nieruchomością wspólną	Wydatki inwestycyjne	Razem
2027	4800,00 zł	20 000,00 zł	-	-	-	24 800,00 zł
2028	5200,00 zł	23 000,00 zł	-	-	-	28 200,00 zł
2029	5700,00 zł	5 000,00 zł	-	-	-	10 700,00 zł
2030	6300,00 zł	-	-	-	-	6 300,00 zł
2031	7000,00 zł	-	-	-	-	7 000,00 zł

Aktualnie Gmina nie jest właścicielem nieruchomości wspólnie z innymi osobami, zatem nie planuje się dokonywania wydatków na koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział VIII: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, z planowaną sprzedażą.

§ 19.

W latach 2027-2031 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych budynków. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

§ 20.

Należy kontynuować działania zmierzające do zawierania przez najemców bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług związanych z jego eksploatacją.

§ 21.

W latach 2027 – 2031 nie przewiduje się konieczności dokonywania zamian związanych z remontami i modernizacją budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ani z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych.

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Hażlach
od dnia 13.11.2026 podpis .....
do dnia .....podpis .....