

UCHWAŁA NR2026

RADY GMINY STARCZA

z dnia lutego 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026-2030”

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) 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 725)

Rada Gminy Starcza

uchwala, co następuje:

- § 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji.

Załącznik do uchwały Nr2020

Rady Gminy Starcza

z dnia listopada 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starcza został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725).

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030, określany w dalszej części jako Program. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
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, a także koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

W zasobach mieszkaniowych Gminy Starcza znajduje się 7 mieszkań zlokalizowanych w 3 budynkach: 4 mieszkania znajdują się w budynku przy ul. Szkolnej 46 w Starczy, 2 mieszkania w budynku przy ul. Zdrowej 3 we Własnej i 1 mieszkanie w budynku przy ul. Szkolnej 103 w Starczy.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Miejscowość	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ogółem	Rok budowy
1.	Starcza	Ul. Szkolna 46	4	180	1980
2.	Własna	Ul. Zdrowa 3	2	111,90	1977
3	Starcza	Ul. Szkolna 103	1	45	1966

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w perspektywie 2026-2030 przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny budynku*				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Własna, ul. Zdrowa 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Gmina nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków będących częścią zasobu mieszkaniowego jest dobry. W budynkach tych przeprowadzono termomodernizacje. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Może zachodzić konieczność jedynie remontów bieżących.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego.

Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem władz gminy w latach 2026-2030 będzie dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej.
2. podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych

Lokale mieszkaniowe są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.

Lp.	Lokalizacja	Potrzeby remontowe				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu

2.	Własna. ul. Zdrowa 3	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu	nie wymaga remontu

Plan remontów nieruchomości gminnych

Lp.	Lokalizacja	Zakres planowanych remontów				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
2.	Własna. ul. Zdrowa 3	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Gmina nie planuje remontów w latach 2026-2030 w wynajętych lokalach, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Plan modernizacji nieruchomości gminnych

Lp.	Lokalizacja	Zakres planowanych modernizacji				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się
2.	Własna. ul. Zdrowa 3	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się	nie planuje się

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Wójt Gminy Starcza w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszową za 1 m² powierzchni użytkowej
2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Starcza:

- 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Czynniki obniżające: niekorzystne położenie budynku w odległości powyżej 500m od przystanku -10%,

Czynniki podwyższające: korzystne położenie budynku w odległości do 500m od przystanku +10%,

- 2) Położenie lokalu w budynku.

Czynniki obniżające: usytuowanie lokalu na poddaszu lub w suterenie -10%,

Czynniki podwyższające: usytuowanie lokalu na parterze I piętrze +10%,

- 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Czynniki obniżające:

- brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu -10%,
- brak łazienki w lokalu -5%,
- brak WC w lokalu -5 %,

Czynniki podwyższające:

- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu +10%,
- łazienka w lokalu +5%,
- WC w lokalu +5 %,

4) Ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki obniżające: - stan techniczny budynku dostateczny (budynek wykazuje zużycie techniczne elementów budynku, jednak pozostaje dopuszczony do użytkowania, wymaga prowadzenia bieżących remontów i konserwacji, modernizacja może być realizowana w celu poprawy parametrów technicznych lub użytkowych budynku) -10 %,

Czynniki podwyższające: - stan techniczny zgodnie bardzo dobry (budynek utrzymany w należyтым stanie technicznym i użytkowym, bez stwierdzonych uszkodzeń, bieżące remonty i konserwacja realizowane są w ramach standardowych czynności eksploatacyjnych, modernizacja nie jest wymagana) i dobry (budynek utrzymany 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) +10%.

4. Warunki obniżania czynszu:

1) Ustala się obniżki czynszu w następującej wysokości:

- a) 10% dla najemców, których wysokość dochodu na jedną osobę w gospodarstwie domowym jest niższa niż 50% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku;
- b) 5% dla najemców, których wysokość dochodu na jedną osobę w gospodarstwie domowym jest niższa niż 75% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku.

2) Do Wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć deklarację o

3) Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
- b) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

- 4) Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.
 - 5) Informację o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udziela się wnioskodawcy w terminie 40 dni od daty wpływu kompletnego wniosku do Urzędu Gminy w Starczy.
5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
6. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Wójta Gminy Starcza przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.
7. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników podwyższających lub obniżających wartość.

Rozdział 6.

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

Lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy.

W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty

modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej gminy.

Lp.	Lokalizacja	Źródło finansowania				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Starcza, ul. Szkolna 46	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów
2.	Własna, ul. Zdrowa 3	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów
3.	Starcza, ul. Szkolna 103	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów	dochody z czynszów

Rozdział 8.

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

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkaniowe, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł
2026	13 000,00	5 000,00	0,00
2027	13 000,00	5 000,00	0,00
2028	13 000,00	5 000,00	0,00
2029	13 000,00	5 000,00	0,00
2030	13 000,00	5 000,00	0,00

3. Nie planuje się wydatków na zarządzanie nieruchomościami, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ze względu na brak takich nieruchomości w mieszkaniowym zasobie Gminy Starcza.

4. Niezależnie od powyższego planu, jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne jak: awarie, klęski żywiołowe itp. decyzję o wydzieleniu środków z planowanego budżetu na naprawy w w/w sytuacjach podejmuje Wójt Gminy w ramach obowiązującego planu. W/w koszty są nieprzewidywalne i nie dają się ująć w niniejszym planie.

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

2. Nie planuje się sprzedaży lokali ani zamian lokali związanych z remontami.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starcza na lata 2026- 2030” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem, mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.