

Projekt

z dnia 20 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ISTEbNA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna 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 Istebna
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Istebna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Magdalena Mucha

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Istebna

z dnia.....2026 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata
2026-2030**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Istebna w latach
2026-2030**

§ 1. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Istebna.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale będące własnością Gminy Istebna.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne, w budynkach stanowiących własność Gminy. Określa się istniejący na dzień 31 grudnia 2025 r. mieszkaniowy zasób Gminy w ilości 31 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej (P.u.) 1451,75 m², usytuowane w 7 budynkach, co przedstawia tabela nr 1.

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2025 r. (tabela nr 1)

Lp.	Budynek	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (w m ²)
1.	Istebna 751	4	194,30
2.	Istebna 732	5	209,25
3.	Istebna 1000	1	41,00
4.	Istebna 859	10	432,57
5.	Jaworzynka 641	5	219,47
6.	Jaworzynka 692	3	167,71
7.	Koniaków 668	3	187,45
Łącznie		31	1 451,75

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2026-2030 (tabela nr 2)

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2026	32
2027	32
2028	32
2029	32
2030	32

§ 2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia tabela nr 3.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2025 r. (tabela nr 3)

Lp.	Budynek	P.u. w m ²	Liczba lokali	Kanalizacja, c.o., instalacja elektryczna	Opis budynku	Stan techniczny
1.	Istebna 751	194,30	4	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, częściowopodpiwniczony, murowany, stropyżelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	zadowalający
2.	Istebna 732	209,25	5	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dostateczny
					Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony,	

3.	Istebna 1000	41,00	1	Tak	murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	zadowalający
4.	Istebna 859	432,57	10	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	dostateczny
5.	Jaworzynka 641	219,47	5	Tak	Budynek murowany, pokrycie dachu wykonane z blachy	zadowalający
6.	Jaworzynka 692	167,71	3	Tak	Budynek murowany, pokrycie dachu wykonane z blachy	dostateczny
7.	Koniaków 668	187,45	3	Tak	Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem, murowany, stropy żelbetowe, pokrycie dachu wykonane z blachy trapezowej	zadowalający

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 (tabela nr 4)

Lp.	Budynek	Rok	P. u. w m ²	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Istebna 751	2026	194,30	4	zadowalający
		2027		4	zadowalający
		2028		4	zadowalający
		2029		4	zadowalający
		2030		4	zadowalający
2.	Istebna 732	2026	209,25	5	dostateczny
		2027		5	zadowalający
		2028		5	zadowalający
		2029		5	zadowalający
		2030		5	zadowalający
3.	Istebna 1000	2026	41,00	1	zadowalający
		2027		1	zadowalający
		2028		1	zadowalający
		2029		1	zadowalający
		2030		1	zadowalający
4.	Istebna 859	2026	432,57	10	dostateczny
		2027		10	dostateczny
		2028		10	dostateczny
		2029		10	dostateczny
		2030		10	zadowalający
5.	Jaworzynka 641	2026	219,47	5	zadowalający
		2027		5	zadowalający
		2028		5	zadowalający
		2029		5	zadowalający
		2030		5	zadowalający
6.	Jaworzynka 692	2026	167,71	4	dostateczny
		2027		4	dostateczny
		2028		4	zadowalający
		2029		4	zadowalający
		2030		4	zadowalający
7.	Koniaków 668	2026	187,45	3	zadowalający
		2027		3	zadowalający
		2028		3	zadowalający
		2029		3	zadowalający
		2030		3	zadowalający

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 (tabela nr 4)

Użyte w tabelach nr 3 i 4 określenia oznaczają:

"stan techniczny dostateczny" - 20-35% elementy budynku wykazują ubytki i uszkodzenia, ale nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, dokonywanie bieżących remontów, budynek wymaga modernizacji w poszczególnych latach;

"stan techniczny zadowalający" - 10-20% elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia, dokonywanie bieżących remontów, budynek nie wymaga modernizacji w poszczególnych latach.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby wykonania bieżących i kapitalnych remontów oraz modernizacji.

2. Budynki i lokale wymagają remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczny stan elewacji budynku,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe,
- zakonserwowane obróbki blacharskie i szczelne pokrycia dachowe;

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Szacuje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu wymagają okresu 5 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.

5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy, na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, w tych przypadkach, gdzie określany jest jako dostateczny.

6. Zakres remontów warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi, a w przypadku prac modernizacyjnych polegających na podwyższaniu standardu budynków uzależniony jest od pozyskiwania zewnętrznych (poza budżetowych) środków na ich przeprowadzenie.

7. Plan remontów i plan modernizacji z podziałem na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026-2030 (tabela nr 5)

Rok	Planowany zakres remontów i modernizacji lokali i budynków z zasobu Gminy	Prognozowane koszty modernizacji i remontów
Remonty	Planowany zakres remontów	Koszty w tys. zł
2026	Bieżące utrzymanie*	112,38
2027	Bieżące utrzymanie	88,00
2028	Bieżące utrzymanie	96,80
2029	Bieżące utrzymanie	106,48
2030	Bieżące utrzymanie	117,13
Modernizacje	Planowany zakres modernizacji	Koszty w tys. zł
2026	Modernizacja budynków: ·Istebna 732 (opracowanie dokumentacji projektowej) ·Jaworzynka 641 (opracowanie dokumentacji projektowej)	130,00 w tym: 80,00 50,00
2027	Modernizacja budynków: -Istebna 732 – wykonanie robót budowlanych polegających na: a)dociepleniu ław ścian fundamentowych; b)wykonaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej; c)wykonaniu robót ogólnobudowlanych. -Jaworzynka 641 (termomodernizacja budynku + winda)	500,00 w tym: 250,00 250,00
2028	Brak modernizacji	0
2029	Brak modernizacji	0
2030	Brak modernizacji	0

*Bieżące utrzymanie obejmuje: malowanie klatek schodowych, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznych, czyszczenie kominów, drobne prace remontowe powstałe w skutek nieprzewidzianych awarii, malowanie i odgrzybianie mieszkań.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Nie planuje się sprzedaży lokali w latach 2026-2030 ze względu na niewielki ich zasób, co przedstawia tabela nr 6, gdyż planując potencjalną sprzedaż lokali mieszkalnych należy mieć na uwadze zmniejszanie ilości lokali w zasobach Gminy.

Tabela nr 6

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2026	Nie planuje się sprzedaży lokali
2027	Nie planuje się sprzedaży lokali
2028	Nie planuje się sprzedaży lokali
2029	Nie planuje się sprzedaży lokali
2030	Nie planuje się sprzedaży lokali

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu zapewnienia właściwego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegającego na poprawie warunków mieszkaniowych lokatorów oraz na utrzymaniu poszczególnych obiektów we właściwym stanie technicznym, przyjmuje się do realizacji następujące zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy Istebna w drodze zarządzenia.
- 2) Przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² należy uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu (tabela nr 7).

Tabela nr 7

Lp.	Czynniki obniżające i podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu	Wysokość procentowa obniżenia stawki bazowej czynszu	Wysokość procentowa podwyższenia stawki bazowej czynszu
1.	Położenie budynku w centrum miejscowości	0%	+10%
2.	Położenie budynku w odległości powyżej 1 km od przystanku autobusowego	-10%	0%
3.	Położenie lokalu w przyziemiu budynku	-10%	0%
4.	Stan techniczny budynku zadowalający	0%	+10%
5.	Stan techniczny budynku dostateczny	-10%	0%
6.	Brak łazienki w lokalu	-10%	0%
7.	Brak toalety w lokalu	-10%	0%
8.	Brak centralnego ogrzewania w lokalu	-10%	0%
9.	Wyposażenie lokalu w łazienkę z toaletą	0%	+10%
10.	Wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie oraz sieć wodociągowo-kanalizacyjną	0%	+10%

Użyte w tabeli nr 7 określenia oznaczają:

„**przyziemie**” – położenie lokalu na poziomie piwnic;

„**centrum miejscowości**” – przez centrum miejscowości należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu w kwestii zaspokajania potrzeb mieszkańców, na którym usytuowane są obiekty użyteczności publicznej, obiekty kultury, rozwinięty układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna;

„**stan techniczny zadowalający**” oraz „**stan techniczny dostateczny**” – zdefiniowane są w rozdziale 1 § 2.

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

§ 6. 1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Istebna, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Istebna.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na:

- 1) ustalaniu oraz pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali mieszkalnych;
- 2) dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków oraz lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na ten cel oraz do stopnia zużycia stanu technicznego;
- 3) utrzymaniu w należyтым stanie technicznym budynków oraz lokali komunalnych.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym jest prowadzone zgodnie z zasadami:

- 1) racjonalizacja i optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego;
- 2) zachowanie budynków we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie bieżących drobnych napraw i remontów;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali i budynków poprzez dokonywanie wymaganych przepisami prawa przeglądów i konserwacji oraz niezwłoczne usuwanie usterek.

4. Zakłada się, że w latach 2026-2030 nie nastąpi zmiana w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy. Z kolei kapitalne remonty i modernizacja będą przeprowadzane po otrzymaniu na ten cel zewnętrznych środków.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z wpływów z najmu lokali mieszkalnych i budżetu Gminy Istebna.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości.

4. W kolejnych latach obowiązywania Programu przewidywane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 8

Rok	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Prognozowana wysokość wpływów z gospodarki mieszkaniowej (wartość netto w zł)
2026	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	202 200
2027	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	222 420
2028	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	244 662
2029	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	269 128
2030	wpływy z najmu lokali mieszkalnych	296 041

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

§ 8. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie Gminy Istebna.

§ 9. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy są własnością Gminy Istebna.

§ 10. Wysokość kosztów w kolejnych latach:

Tabela nr 9

Lp.	Wyszczególnienie (prognozowane koszty)	Lata (wartość brutto w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	150,50	165,55	182,11	200,32	220,35
2.	Koszty remontów	112,38	88,00	96,80	106,48	117,13
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	130,00	500,00	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	8,08	8,08	8,88	8,88	9,77
5.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, określa się następujące działania:

- 1) coroczne zabezpieczanie w budżecie Gminy Istebna środków na wykonywanie bieżących remontów;
- 2) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na rozbudowę, przebudowę, adaptacje budynków;
- 3) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców, poprzez skuteczną windykację zaległości czynszowych;
- 4) dostosowanie wielkości mieszkań do wielkości rodziny.

2. Gmina będzie dążyła do poprawy stanu technicznego oraz do polepszenia warunków mieszkaniowych, jednakże nie przewiduje konieczności przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu, chyba, że zaistniała sytuacja będzie tego wymagała ze względu na stan zagrożenia zdrowia lub życia lokatorów.

3. Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali w latach 2026-2030 ze względu na niewielki ich zasób, gdyż planując potencjalną sprzedaż lokali Gmina zmniejszyłaby swój zasób.

UZASADNIENIE

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 31.12.2025 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXV/175/2025 Rady Gminy Istebna z dnia 27.11.2025 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Istebna na lata 2026-2030" organ nadzorczy zaznaczył, iż warunki obniżania czynszu stanowią element obligatoryjny programu.

W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej uchwale nie odniesiono się do czynników obniżających wartość użytkową lokalu wskazanych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 ustawy, tj. w kwestii położenia budynku (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) oraz ogólnego stanu technicznego budynku (art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to strategiczny dokument uchwalany przez Radę Gminy, określający politykę zarządzania mieszkaniami komunalnymi, na co najmniej 5 kolejnych lat.

Dostosowano uchwałę do wytycznych Wojewody Śląskiego.