

Projekt

Nr: SA.0006.107.2024

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY GOLESZÓW**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goleszów na lata  
2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Goleszów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goleszów na lata 2025-2029”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY

K1 2769

mgr Anna Jurczyk

KT 4121 RADCA PRAWNY

Kinga Hanusek-Bak  
Kinga Hanusek-Bak

1154/2024

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goleiszów na lata 2025 – 2029****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Goleiszów w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Goleiszów według stanu na dzień 31 października 2024 r. stanowi 150 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Goleiszów, w tym z 13 najemcami zawarto umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Goleiszów na dzień 31 października 2024 r., przedstawia Tabela nr 1.

**Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Goleiszów na dzień 31 października 2024 r.**

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	w tym lokale komunalne	w tym najem socjalny lokalu
1.	Goleiszów ul. Grabowa 11	17	17	-
2.	Goleiszów ul. Olimpijska 2	4	2	2
3.	Goleiszów ul. Olimpijska 3	3	3	-
4.	Goleiszów ul. Olimpijska 8	9	-	9
5.	Goleiszów ul. Szkolna 5	6	6	-
6.	Goleiszów ul. Różana 21	2	2	-
7.	Goleiszów ul. Cieszyńska 29	7	6	1
8.	Puńców ul. Widokowa 24	7	7	-
9.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	3	3	-
10.	Cisownica ul. Cisowa 30	12	12	-
11.	Cisownica ul. Cisowa 32	12	12	-
12.	Cisownica ul. Cisowa 34	12	12	-
13.	Cisownica ul. Cisowa 36	12	12	-
14.	Cisownica ul. Cisowa 38	12	12	-
15.	Cisownica ul. Cisowa 40	12	12	-
16.	Cisownica ul. Cisowa 42	12	12	-
17.	Cisownica ul. Cisowa 54	8	7	1
Razem:		150	137	13

§ 2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Goleiszów w poszczególnych latach, przedstawia Tabela nr 2.

**Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Goleiszów w latach 2025-2029**

Lp.	Wielkość zasobu mieszkaniowego	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	lokale komunalne	137	137	137	138	138
2.	najem socjalny lokalu	13	13	13	12	12

§ 3. 1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleiszów wynika z aktualnych możliwości finansowych Gminy Goleiszów.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Goleiszów na dzień 31 października 2024 r., przedstawia Tabela nr 3.

**Tabela nr 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Goleiszów na dzień 31 października 2024 r.**

Lp.	Adres budynku	Kanalizacja	Gaz	CO	Łazienki	WC	Stan techniczny
1.	Goeszów ul. Grabowa 11	-	+	+	+	+	dostateczny
2.	Goeszów ul. Olimpijska 2	-	-	-	-	+	dostateczny
3.	Goeszów ul. Olimpijska 3	-	-	-	-	+	dostateczny
4.	Goeszów ul. Olimpijska 8	-	-	-	-	+	dostateczny
5.	Goeszów ul. Szkolna 5	-	+	+	+	+	bardzo dobry
6.	Goeszów ul. Różana 21	-	-	-	+	+	dobry
7.	Goeszów ul. Cieszyńska 29	-	+	+	+	+	dobry
8.	Puńców ul. Widokowa 24	-	-	-	+	+	dobry
9.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	-	+	+	+	+	dobry
10.	Cisownica ul. Cisowa 30	+	+	+	+	+	dobry
11.	Cisownica ul. Cisowa 32	+	+	+	+	+	dobry
12.	Cisownica ul. Cisowa 34	+	+	+	+	+	dobry
13.	Cisownica ul. Cisowa 36	+	+	+	+	+	dobry
14.	Cisownica ul. Cisowa 38	+	+	+	+	+	dobry
15.	Cisownica ul. Cisowa 40	+	+	+	+	+	dobry
16.	Cisownica ul. Cisowa 42	+	+	+	+	+	dobry
17.	Cisownica ul. Cisowa 54	+	+	+	+	+	dobry

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Goeszów na dzień 31 października 2024 r. w ujęciu procentowym, przedstawia Tabela nr 4.

**Tabela nr 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Goeszów na dzień 31 października 2024 r. w ujęciu procentowym.**

Zły	Dostateczny	Dobry	Bardzo dobry
0%	23,53%	70,59%	5,88%

4. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Goeszów w poszczególnych latach, przedstawia Tabela nr 5.

**Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Goeszów w latach 2025-2029**

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali		Rok	Stan techniczny
		komunalnych	socjalnych		
1.	Goeszów ul. Grabowa 11	17	0	2025	dostateczny
		17	0	2026	dobry
		17	0	2027	dobry
		17	0	2028	dobry
		17	0	2029	dobry
2.	Goeszów ul. Olimpijska 2	2	2	2025	dobry
		1	3	2026	dobry
		0	4	2027	dobry
		0	4	2028	dobry
		0	4	2029	dobry
3.	Goeszów ul. Olimpijska 3	3	0	2025	dostateczny
		3	0	2026	dobry
		3	0	2027	dobry
		2	1	2028	dobry
		1	2	2029	dobry
4.	Goeszów ul. Olimpijska 8	2	7	2025	dostateczny
		2	7	2026	dostateczny
		2	7	2027	dobry
		2	7	2028	dobry

		2	7	2029	dobry
5.	Goleszów ul. Szkolna 5	6	0	2025	bardzo dobry
		6	0	2026	bardzo dobry
		6	0	2027	bardzo dobry
		6	0	2028	bardzo dobry
		6	0	2029	bardzo dobry
6.	Goleszów ul. Różana 21	3	0	2025	dobry
		3	0	2026	dobry
		3	0	2027	dobry
		3	0	2028	dobry
		3	0	2029	dobry
7.	Goleszów ul. Cieszyńska 29	5	0	2025	dobry
		5	0	2026	dobry
		5	0	2027	dobry
		5	0	2028	dobry
		5	0	2029	dobry
8.	Puńców ul. Widokowa 24	6	0	2025	dobry
		6	0	2026	dobry
		6	0	2027	dobry
		6	0	2028	dobry
		6	0	2029	dobry
9.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	3	0	2025	dobry
		3	0	2026	dobry
		3	0	2027	dobry
		3	0	2028	dobry
		3	0	2029	dobry
10.	Cisownica ul. Cisowa 30	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
11.	Cisownica ul. Cisowa 32	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
12.	Cisownica ul. Cisowa 34	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
13.	Cisownica ul. Cisowa 36	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
14.	Cisownica ul. Cisowa 38	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
15.	Cisownica ul. Cisowa 40	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry

		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
16.	Cisownica ul. Cisowa 42	12	0	2025	dobry
		12	0	2026	dobry
		12	0	2027	dobry
		12	0	2028	dobry
		12	0	2029	bardzo dobry
17.	Cisownica ul. Cisowa 54	7	1	2025	dobry
		7	1	2026	bardzo dobry
		7	1	2027	bardzo dobry
		7	1	2028	bardzo dobry
		7	1	2029	bardzo dobry

5. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów w latach 2025-2029 w ujęciu procentowym, przedstawia Tabela nr 6.

**Tabela nr 6. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów w latach 2025-2029 w ujęciu procentowym**

Lata/Stan techniczny	2025	2026	2027	2028	2029
Zły	0%	0%	0%	0%	0%
Dostateczny	17,65%	5,88%	0%	0%	0%
Dobry	76,47%	82,36%	88,24%	88,24%	47,06%
Bardzo dobry	5,88%	11,76%	11,76%	11,76%	52,94%

## Rozdział 2.

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

§ 4. 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.

4. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym, gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- b) estetyczny stan elewacji budynków,
- c) sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- d) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) schludne i estetyczne klatki schodowe;

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- a) sprawne, dostosowane do kubatury oraz bezpieczne źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawną instalację elektryczną,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

5. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata, przedstawia Tabela nr 7.

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2025-2029

<b>2025 r. - Remonty</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Zasób lokali komunalnych	Remonty wewnętrznej instalacji wod.- kan., remonty wynikające z przeglądów technicznych.
2	Goeszów, ul. Olimpijska 2	Remont klatki schodowej, remont dachu.
<b>2025 r. – Modernizacje</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Olimpijska 2	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą drzwi i okien, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji, izolacja stropu piwnicy, izolacja pionowa fundamentów oraz budowa wewnętrznej instalacji gazu do lokali mieszkalnych.
<b>2026 r. - Remonty</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Olimpijska 3	Remont dachu.
2	Cisownica, ul. Cisowa 54	Remont klatki schodowej.
3	Goeszów, ul. Grabowa 11	Remont klatek schodowych.
4	Zasób lokali komunalnych	Remonty wewnętrznej instalacji wod.- kan., remonty wynikające z przeglądów technicznych.
<b>2026 r. – Modernizacje</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Olimpijska 3	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą drzwi i okien, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji, izolacja pionowa fundamentów oraz budowa wewnętrznej instalacji gazu do lokali mieszkalnych.
<b>2027 r. - Remonty</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Olimpijska 8	Remont klatki schodowej, remont łazienek, remont dachu, remont instalacji elektrycznej i wodno- kanalizacyjnej
2	Zasób lokali komunalnych	Remonty wewnętrznej instalacji wod.- kan., remonty wynikające z przeglądów technicznych.
<b>2027 r. – Modernizacje</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Olimpijska 8	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą drzwi i okien, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji, izolacja pionowa i pozioma fundamentów oraz budowa wewnętrznej instalacji gazu do lokali mieszkalnych.
<b>2028 r. - Remonty</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Różana 21	Remont klatki schodowej.
2	Kozakowice Dolne, ul. Główna 25	Remont dachu.
3	Goeszów, ul. Grabowa 11	Remont dachu.
4	Zasób lokali komunalnych	Remonty wewnętrznej instalacji wod.- kan., remonty wynikające z przeglądów technicznych.
<b>2028 r. – Modernizacje</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Goeszów, ul. Różana 21	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą drzwi i okien, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji, izolacja pionowa i pozioma fundamentów oraz budowa wewnętrznej instalacji gazu do lokali mieszkalnych.
<b>2029 r. - Remonty</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Cisownica, ul. Cisowa 30-42	Remont klatek schodowych wraz z wymianą drzwi do piwnic oraz zewnętrznych.
2	Zasób lokali komunalnych	Remont wewnętrznej instalacji wod. kan., remont lub wymiana

		stolarki, remonty wynikające z przeglądów technicznych
<b>2029 r. – Modernizacje</b>		
<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres robót</i>
1	Puńców, ul. Widokowa 24	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą drzwi i okien, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. W lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Goleszów stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Goleszów w drodze zarządzenia, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 7. 1. Do stawki bazowej określonej zarządzeniem Wójta Gminy Goleszów stosuje się czynniki obniżające czynsz, z uwzględnieniem:

- 1) podziału na strefy;
- 2) podziału lokali na klasy;
- 3) punktowej kwalifikacji lokalu według skali ważności.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Goleszów.

3. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu prowadzi się pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej należy zaproponować najemcy ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

4. Stopień obniżki czynszu, po uwzględnieniu podziału na strefy, podziału lokali na klasy oraz punktowej kwalifikacji lokalu według skali ważności, przedstawiają Tabele nr 8-11.

**Tabela nr 8. Stopień obniżki czynszu**

Klasa lokalu			przedział punktów	Strefa		
ozn.	nazwa	grupa		ilość	A centralna	B peryf.I
I	komfort	1.	41-47	1,0	0,90	0,80
		2.	36-40	0,95	0,85	0,75
		3.	31-35	0,90	0,80	0,70
II	niepełny komfort	4.	26-30	0,85	0,75	0,65
		5.	21-25	0,80	0,70	0,60
		6.	11-20	0,75	0,65	0,55
		7.	0-10	0,70	0,60	0,50
III	substandard (pozaklasowy)	8.	-1- -15	0,65	0,55	0,45
		9.	-16- -30	0,60	0,50	0,40

**Tabela nr 9. Podział na strefy**

Nazwa strefy	Obszar
A strefa centralna	Goleszów
B strefa peryferyjna I	Cisownica, Kozakowice Dolne
C strefa peryferyjna II	Puńców, Leszna Górna

**Tabela nr 10. Podział lokali na klasy**

Oznaczenie klasy	Nazwa	Grupa
I	komfort	1, 2, 3
II	niepełny komfort	4, 5, 6, 7

**Tabela nr 11. Punktowa kwalifikacja lokalu według skali ważności**

Lp.	Parametry komfortu i dyskomfortu	Punkty kwalifikacji lokalu
	<b>Parametry komfortu</b>	
1.	Rozkładowy układ pomieszczeń	3
2.	Ogrzewanie centralne lub elektryczne	6
3.	Wyłączna używalność łazienki	3
4.	Wyłączna używalność kuchni	3
5.	Wyłączna używalność ubikacji w granicach mieszkania	3
6.	Bieżąca zimna woda w mieszkaniu	3
7.	Ciepła woda z sieci miejskiej, piecyka gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	3
8.	Kuchnia gazowa lub elektryczna do gotowania posiłków	3
9.	Tzw. przynależności (piwnica, schowek)	3
10.	Mieszkanie nasłonecznione	4
11.	Mieszkanie dostępne z klatki schodowej (nie z korytarza)	2
12.	Balkon, loggia lub taras	2
13.	Podłogi z parkietu, paneli	2
14.	Zieleń i elementy "małej architektury" przed budynkiem - wymagające pielęgnacji	2
15.	Mieszkanie w budynku frontowym na dogodnej kondygnacji, dotyczy I piętra, II piętra, III piętra, także parteru w strefie B	3
16.	Wysokość pomieszczeń w granicach 240-350 cm	3
	<b>Parametry obniżonego komfortu</b>	
1.	Ogrzewanie piecowe	1
2.	Ogrzewanie etażowe	3
3.	Łazienka z ciepłą wodą "z kolumnienki"	2
4.	Amfiladowy układ pomieszczeń	2
5.	Okna w pokojach od strony północnej	2
6.	Wspólny przedpokój	1
7.	Mieszkanie w oficynie	2
8.	Mieszkanie na parterze przy ruchliwej ulicy	1
9.	Korytarzowy układ mieszkań w budynku	1
10.	Węglowa kuchnia do przygotowywania posiłków	1
11.	Wysokość pomieszczeń mniejsza niż 240 cm lub większa od 350 cm	1
	<b>Parametry negatywne substandardu</b>	
1.	Zagrzybenie (potwierdzone stosownym orzeczeniem)	- 3
2.	Zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych	- 2
3.	Powtarzające się zacieki - nie z winy najemcy	- 1
4.	Poziom podłogi parteru niższy niż 30 cm nad terenem	- 1
5.	Suterena (do 90 cm poniżej terenu)	- 3
6.	Brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach z przyborami gazowymi	- 3
7.	Brak wariantów do wymiany powietrza. Dotyczy tzw. „pojedynek” zamieszkałych przez kilka osób, oraz obszarów silnie skażonych spalinami	- 2
8.	Niewystarczające oświetlenie naturalne. Dotyczy: ślepych kuchni oraz pokoi, w których powierzchnia okien jest mniejsza niż 1/8 powierzchni podłogi	- 2
9.	Brak stałego źródła ciepła	- 3



10.	Niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych (niedogrzenie zimą, przegrzanie latem)	- 3
11.	Brak przedsionka izolacyjnego (przedpokój, wiatrołap)	- 2
12.	Mniej niż 5m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na 1 osobę	- 3
13.	Wyeksploatowane nie z winy najemcy - stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna - podłogi i posadzki - instalacje elektryczne i wod..kan.	- 1 - 1 - 1
14.	Wspólna łazienka	- 3
15.	Wspólna ubikacja	- 2
16.	Ubikacja na zewnątrz budynku	- 2
17.	Brak używalności łazienki	- 3
18.	Wspólna kuchnia	- 2
19.	Brak przynależności (piwnica, schowek gosp.)	- 2
20.	Sąsiedztwo windy lub zsypu śmieciowego	- 1

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Goleszów w kolejnych latach**

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów zarządza Wójt Gminy Goleszów.

2. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Goleszów, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w najbliższych latach.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Goleszów w latach 2025-2029 będą:

- 1) dochody budżetu Gminy Goleszów, w tym wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych,
- 2) pozyskane środki pomocowe.

### **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 Goleszów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Goleszów jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne**

§ 10. Wysokość kosztów w latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Goleszów jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne, przedstawia Tabela nr 12.

**Tabela 12. 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 Goleszów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Goleszów jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji - inwestycji	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Razem
2025	580 000,00	247 000,00	510 000,00	42 000,00	1 379 000,00
2026	590 000,00	134 000,00	355 000,00	44 000,00	1 123 000,00
2027	600 000,00	767 000,00	740 000,00	46 000,00	2 153 000,00
2028	610 000,00	357 000,00	386 000,00	48 000,00	1 401 000,00

2029	620 000,00	940 000,00	340 000,00	50 000,00	1 950 000,00
------	------------	------------	------------	-----------	--------------

### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goleszów, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

§ 11.1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goleszów, a w szczególności polegające na:

- 1) dostosowaniu standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) zasiedlaniu mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 3) odzyskiwaniu lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnym i terminowym otrzymywaniu należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu.

2. Wszystkie planowane remonty w mieszkaniowym zasobie Gminy Goleszów nie wymagają zamiany lokali.

3. Gmina Goleszów nie planuje sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goleszów.

### **Uzasadnienie**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.725) w art. 21 ust. 1 pkt 1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten ma zawierać dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, określać potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu, a także określać politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz gminy w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego. Podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania na lata 2025-2029 podyktowane jest faktem, iż dotychczasowa Uchwała Nr 0007.68.2019 Rady Gminy Goleszów z dnia 31 października 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goleszów, uchwalona była na lata 2020-2024 i utraci swoją moc. Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały na kolejne lata.