

**Projekt**

z dnia 8 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XII/./2025  
RADY GMINY BESTWINA**

z dnia 15 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) 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 Bestwina  
uchwala:**

**§ 1.** Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2025-2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bestwina.

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

Przewodniczący Rady

**mgr Jerzy Stanclik**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bestwina na lata 2025-2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 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) zwanej w dalszej części Ustawą.

### **CZĘŚĆ I.**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2025-2029, określany w dalszej części jako Program, swoim zakresem obejmuje następujące zagadnienia:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bestwina,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina.

3. W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

## **CZĘŚĆ II.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

#### **Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Bestwina tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi 25 lokali o łącznej powierzchni 1 071,41 m<sup>2</sup>, w tym 21 lokali w 7 budynkach stanowiących w całości własność gminy, i 4 lokale w 3 budynkach stanowiących współwłasność z osobami prywatnymi.

Wskazane dane uszczegółowiono w poniższej tabeli:

| Lp. | Miejscowość | Adres                         | Stan prawny   | Liczba lokali | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] |
|-----|-------------|-------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| 1   | Bestwina    | ul. Krakowska 170             | własność      | 6             | 187,64                         |
| 2   | Bestwina    | ul. Plebańska 12              | współwłasność | 1             | 34,67                          |
| 3   | Bestwina    | ul. Plebańska 19              | współwłasność | 2             | 50,50                          |
| 4   | Bestwina    | ul. Szkolna 4                 | własność      | 2             | 113,10                         |
| 5   | Kaniów      | ul. Czechowicka 21            | współwłasność | 1             | 43,26                          |
| 6   | Kaniów      | ul. Czechowicka 23            | własność      | 2             | 63,08                          |
| 8   | Kaniów      | ul. Rybacka 14                | własność      | 3             | 104,25                         |
| 9   | Kaniów      | ul. Batalionów Chłopskich 15a | własność      | 2             | 148,00                         |
| 10  | Kaniów      | ul. Batalionów Chłopskich 50  | własność      | 4             | 208,50                         |
| 11  | Janowice    | ul. Janowicka 100             | własność      | 2             | 118,41                         |

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w perspektywie 2025-2029 przedstawia się następująco:

| Lp. | Lokalizacja                           | Stan techniczny budynku |         |         |         |         |
|-----|---------------------------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|
|     |                                       | 2025                    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    |
| 1   | Bestwina, ul. Krakowska 170           | średni                  | dobry   | dobry   | dobry   | dobry   |
| 2   | Bestwina, ul. Plebańska 12            | dobry                   | dobry   | dobry   | dobry   | dobry   |
| 3   | Bestwina, ul. Plebańska 19            | średni                  | średni  | dobry   | dobry   | dobry   |
| 4   | Bestwina, ul. Szkolna 4               | b.dobry                 | b.dobry | b.dobry | b.dobry | b.dobry |
| 5   | Kaniów, ul. Czechowicka 21            | dobry                   | dobry   | dobry   | dobry   | dobry   |
| 6   | Kaniów, ul. Czechowicka 23            | dobry                   | dobry   | dobry   | dobry   | dobry   |
| 8   | Kaniów, ul. Rybacka 14                | średni                  | dobry   | dobry   | dobry   | dobry   |
| 9   | Kaniów, ul. Batalionów Chłopskich 15a | dobry                   | b.dobry | b.dobry | b.dobry | b.dobry |
| 10  | Kaniów, ul. Batalionów Chłopskich 50  | dobry                   | dobry   | dobry   | b.dobry | b.dobry |
| 11  | Janowice, ul. Janowicka 100           | b.dobry                 | b.dobry | b.dobry | b.dobry | b.dobry |

### Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się znaczących zmian wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina. W aktualnych planach nie ma budowy nowych budynków z przeznaczeniem na mieszkalnictwo. Nie planuje się również sprzedaży lub zmiany sposobu użytkowania lokali lub budynków tworzących zasób mieszkaniowy.

Przewiduje się podjęcie działań mających na celu adaptację aktualnych pustostanów na potrzeby tworzenia lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na

najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w sytuacji, gdy pozwolą na to uwarunkowania techniczne i prawne budynków.

### **CZĘŚĆ III.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali** **Analiza potrzeb mieszkaniowych**

1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie
- d) zapewnienie lokali pod najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu komunalnego.
- e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru nad wykorzystaniem zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności poprzez egzekucję należności czynszowych oraz odbiór drobnych prac remontowych wykonywanych indywidualnie przez najemców.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. :

- liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi 10
- liczba prawomocnych wyroków sądu przyznających prawo do najmu socjalnego lokalu wynosi 1

Każdego roku przybywa 2-4 wniosków o najem lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, więc zważywszy na liczbę osób oczekujących na przydział, w okresie obowiązywania Programu Gmina musiałaby zapewnić bardzo dużą liczbę lokali, co zważywszy na częstotliwość zwalniania się lokali mieszkalnych (umowy najmu zawarte na czas nieokreślony) nie przekraczającą 1-2 w skali roku, nie będzie możliwe bez powiększenia zasobów pozostających w dyspozycji Gminy. Należy jednak zaznaczyć, że wielu z wnioskodawców w ramach corocznej procedury aktualizacji złożonych wniosków, rezygnuje z nich lub nie aktualizuje wniosków.

Gmina przeznaczyła jeden z lokali w budynku w Bestwinie, ul. Plebańska 19 na pomieszczenie tymczasowe dla osób eksmitowanych bez prawa do najmu socjalnego lokalu.

### **Analiza potrzeb remontowych**

Podstawowym założeniem gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest dążenie do poprawy lub utrzymania jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne w mieszkaniowym zasobie Gminy są określane na podstawie stanu technicznego oraz stopnia zużycia budynków w odniesieniu do roku ich budowy lub przeprowadzonego generalnego remontu. Stan techniczny jest oceniany na podstawie protokołów z okresowych kontroli, przeglądów oraz innej dokumentacji związanej z utrzymaniem budynków. Znajomość stanu technicznego zasobu pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem. Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Priorytetami przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia, jak również prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcje budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W dalszej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak kompleksowa termomodernizacja, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródeł ciepła z zastosowaniem nowoczesnych kotłów gazowych (dostosowanie budynków do wymogów przepisów antysmogowych i dyrektywy EPBD) naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków, odwodnienia, naprawa lub wymiana pokryć dachowych.

Większość budynków stanowiących gminny zasób wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do zmieniających się przepisów, w szczególności dotyczących efektywności energetycznej.

### **Plan remontów nieruchomości gminnych**

Plany remontów są ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca listopada roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosków najemców lokali w zasobie gminnym,
  - b) zaleceń remontowych wynikających z przeprowadzonych okresowych przeglądów technicznych budynków i lokali,
- z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

Pierwszeństwo mają prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów.

Wstępnie planuje się wykonanie następujących robót:

| Lp. | Miejscowość | Adres                 | Zakres prac                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planowany termin realizacji |
|-----|-------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | Bestwina    | ul. Krakowska 170     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- remont dachu z częściową wymianą więźby dachowej i całościową wymianą pokrycia i obróbkę blacharskich</li> <li>- remont kominów</li> <li>- częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej</li> <li>- odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią</li> <li>- naprawa tynków zewnętrznych</li> <li>- termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych</li> <li>- remont podłóg i sufitów</li> <li>- doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe</li> </ul>    | 2025-2029                   |
| 2   | Bestwina    | ul. Plebańska 12      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią</li> <li>- termomodernizacja dachu i parteru budynku</li> <li>- remont instalacji elektrycznej</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2025-2029                   |
| 3   | Bestwina    | ul. Plebańska 19      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- remont dachu z częściową wymianą więźby dachowej i całościową wymianą pokrycia i obróbkę blacharskich</li> <li>- remont kominów</li> <li>- częściowa wymiana stolarki drzwiowej</li> <li>- odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią</li> <li>- naprawa tynków zewnętrznych</li> <li>- termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych</li> <li>- doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe</li> <li>- remont schodów zewnętrznych do ogrodu</li> </ul> | 2025-2029                   |
| 4   | Bestwina    | ul. Szkolna 4         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- remont elewacji od strony parkingu z montażem barierek ochronnej</li> <li>- remont schodów wejściowych</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2025-2029                   |
| 5   | Kaniów      | ul. Czechowicka 21-23 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- naprawa pęknięć fundamentu</li> <li>- odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2025-2029                   |

|    |          |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----|----------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |          |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych</li> <li>- naprawa okładziny na schodach zewnętrznych</li> <li>- wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródeł ciepła we wszystkich lokalach na piece gazowe</li> </ul>                                                   |           |
| 7  | Kaniów   | ul. Rybacka 14                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych</li> <li>- odwodnienie terenu i zabezpieczenie budynku przed wilgocią</li> <li>- wymiana drzwi zewnętrznych</li> <li>- doprowadzenie gazu, wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana źródła ciepła na piec gazowy</li> </ul> | 2025-2029 |
| 8  | Kaniów   | ul. Batalionów Chłopskich 15a | <ul style="list-style-type: none"> <li>- malowanie korytarzy i klatki schodowej</li> <li>- podwyższenie i ocieplenie komina</li> </ul>                                                                                                                                                                                           | 2025-2029 |
| 9  | Kaniów   | ul. Batalionów Chłopskich 50  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- termomodernizacja – docieplenie ścian zewnętrznych</li> <li>- naprawa obróbek blacharskich wokół komina oraz rynien i rur spustowych</li> <li>- rozwiązanie problemu przedostawania się wody do piwnicy budynku</li> </ul>                                                              | 2025-2029 |
| 10 | Janowice | ul. Janowicka 100             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa barierek ochronnych na schodach do piwnicy</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | 2025-2029 |

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub konieczności wykonania innych niezaplanowanych prac wynikających z przeprowadzonych przeglądów lub nagłych awarii.

## **CZĘŚĆ IV.**

### **Planowana sprzedaż lokali**

W okresie objętym niniejszym dokumentem nie planuje się sprzedaży żadnego z budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina, ale rozważana jest możliwość podjęcia kroków prowadzących do sprzedaży budynku przy ul. Plebańskiej 19 w Bestwinie na rzecz prywatnego współwłaściciela tego budynku. Działania w tym zakresie wynikają ze złego stanu technicznego budynku i bardzo wysokich nakładów finansowych koniecznych do jego remontu, który jest dodatkowo utrudniony przez brak własności na całej nieruchomości przez Gminę.

Ewentualna sprzedaż lokalu może nastąpić w wyniku postępowania rozpoczętego na wniosek mieszkańca/mieszkańców lokalu. Na chwilę obecną nie ma jednak przesłanek wskazujących na zainteresowanie mieszkańców takim rozwiązaniem.

Ponadto należy stwierdzić, iż ze względu na stosunkowo niewielką liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, przy jednoczesnym dużym zainteresowaniu najmem takiego lokalu, dalsza sprzedaż lokali może w dalszym stopniu utrudnić wypełnianie obowiązków Gminy w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych dla osób najbardziej potrzebujących.

## **CZĘŚĆ V.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego powinien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania wraz z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości. Stawka bazowa czynszu obowiązująca według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosząca 3,80 zł/m<sup>2</sup> oraz wynikające z niej przychody gminy nie są w stanie pokryć potrzeb finansowych związanych z bieżącym utrzymaniem i niezbędnymi remontami w budynkach, planuje się więc jej stopniowe podwyższanie.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Bestwina, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według poniższej tabeli:

| Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu      | Wartość podwyższenia |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| 1)Doprowadzenie sieci gazowej do lokalu           | + 10 %               |
| 2)Łazienka w lokalu                               | + 5 %                |
| 3)WC w lokalu                                     | + 5 %                |
| 4)Stan techniczny budynku dobry lub bardzo dobry  | + 10 %               |
| Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu         | Wartość obniżenia    |
| 1)Stan techniczny budynku zły                     | - 10 %               |
| 2)Brak kanalizacji sanitarnej                     | - 5 %                |
| 3)Położenie lokalu w budynku na peryferiach gminy | - 5 %                |
| 4)Łazienka i WC poza lokalem                      | - 5 %                |

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu mieszkalnego i najem pomieszczenia tymczasowego. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu objętego najmem socjalnym nie może być wyższa niż 50% stawki czynszu bazowego ustalonego przez Wójta Gminy Bestwina w drodze zarządzenia.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora. Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Czynsz za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć czynsz, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość, z zastosowaniem czynników określonych w ust. 1 i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami określonymi w ust. 1.

7. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wystąpienia czynników przedstawionych w ust. 5 i 6.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca bez uprzedniego wezwania, w kasie Urzędu Gminy Bestwina lub na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin lub formę zapłaty.

9. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów kapitalnych oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych. Stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku, a podwyżka nie może doprowadzić do zwiększenia wysokości czynszu w skali roku powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

10. Dopuszcza się możliwość obniżenia czynszu w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na pisemny wniosek najemcy, pod warunkiem, że stawka bazowa czynszu w lokalu odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ogłaszanej przez Wojewodę.

11. Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych może zostać okresowo obniżona w przypadku, gdy średni miesięczny dochód rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych z okresu 3 ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

12. Wielkość obniżki nie może przekroczyć 30% i jest ustalana indywidualnie na podstawie analizy sytuacji rodzinnej i ekonomicznej wnioskodawcy.

## **CZĘŚĆ VI.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bestwina prowadzone jest przez Urząd Gminy Bestwina. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, konserwacji technicznej sieci, przeglądów okresowych, zapewnienie obsługi finansowo-księgowej oraz prowadzenie spraw związanych z weryfikacją wniosków o najem, zawieraniem umów najmu oraz nadzór nad ich przestrzeganiem.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie formy i sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **CZĘŚĆ VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu będą:

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym garaży,
- część przychodu z tytułu ewentualnej sprzedaży lokali gminnych,
- przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki budżetu gminy,
- środki zewnętrzne, w tym z programów współfinansowanych z funduszy europejskich.

## **CZĘŚĆ VIII.**

### **Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy**

Wysokość planowanych wydatków 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 wydatki inwestycyjne przedstawiono w tabeli poniżej.

|                                            | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Koszty bieżącej eksploatacji               | 27 000  | 28 000  | 29 000  | 30 000  | 31 000  |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Koszty planowanych remontów i modernizacji | 80 000  | 80 000  | 80 000  | 80 000  | 80 000  |
| Wydatki inwestycyjne                       | 360 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |

## **CZĘŚĆ IX.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Podejmowanie działań zmierzających do likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią i standardem lokali, a ilością zajmujących je osób i ich dochodami, przede wszystkim poprzez proponowanie zamiany lokali dla rodzin wielodzietnych, w celu poprawy warunków ich bytowania, oraz osób wykazujących problemy w regularnej spłacie należności czynszowych, w celu przeciwdziałania groźbie eksmisji.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

3. Dążenie do adaptacji pustostanów i lokali bez przeznaczenia na potrzeby organizacji lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w celu zapewnienia łatwiejszego dostępu do takich lokali dla osób o najniższych dochodach, osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej oraz osób z prawomocnym wyrokiem sądu o należnym mieszkaniu w ramach najmu socjalnego.

4. Nie przewiduje się w okresie realizacji programu konieczności dokonywania zamiany lokali związanej z prowadzonymi remontami. Zakres przewidzianych remontów może być zrealizowany bez takich działań.

5. Możliwości sprzedaży lokali będą rozpatrywane indywidualnie w każdym przypadku, gdy najemca lokalu z gminnych zasobów komunalnych wyrazi zainteresowanie i wolę wykupem lokalu, pod warunkiem, że działanie takie będzie racjonalne z punktu widzenia utrzymania niezbędnej ilości lokali dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Bestwina.

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o chronię praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego to Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a program ten opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bestwina, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bestwina oraz przewidywane zmiany w tym zakresie, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina, inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bestwina.