

Zarządzenie Nr 48/26
Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny
z dnia 10 lutego 2026r.

dotyczące przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 5 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1338) w związku z § 3 i 4 Uchwały Nr IX/138/15 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego i organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2015 r. poz. 3888).

zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Przeprowadzić konsultacje, których przedmiotem jest projekt uchwały Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031.
2. Ustalić termin przeprowadzenia konsultacji od 11 lutego 2026r. do 19 lutego 2026r.
3. Podmiotami uprawnionymi do udziału w konsultacjach są organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1338).
4. Wszelkie uwagi i opinie do projektu uchwały można zgłaszać:
 - 1) w formie pisemnej na adres: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Czerwionka-Leszczyny, ul. Ligonja 5c, 44-238 Czerwionka-Leszczyny (decyduje data wpływu do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej),
 - 2) pocztą elektroniczną na adres e-mail zgm@czerwionka-leszczyny.com.pl,
5. W przypadku zgłoszenia wniosku przez minimum trzy organizacje pozarządowe lub podmioty wymienione w art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, konsultacje mogą mieć formę bezpośredniego, otwartego spotkania dotyczącego przedmiotowej tematyki.
6. Udzielanie wyjaśnień oraz przyjmowanie wniosków i opinii dotyczących projektu uchwały należy do kompetencji Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 2

1. Projekt uchwały, o której mowa w § 1 ust.1 stanowi załącznik do niniejszego Zarządzenia.
2. Nieprzedstawienie przez w/w podmioty opinii w terminie określonym w § 1 ust. 2 oznacza akceptację przedstawionego projektu uchwały, o której mowa w § 1 ust. 1.

§ 3

1. Sprawozdanie z przeprowadzonych konsultacji zostanie przedstawione Radzie Miejskiej.
2. Do sprawozdania, o którym mowa w ust.1 Burmistrz załączy własne stanowisko odnośnie uzyskanych opinii i opublikuje je na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Czerwionce-Leszczynach.

§ 4

Wykonanie Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Burmistrz
Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyny
Włodzisław Janiszewski

RADCA PRAWNY

mgr Aleksander Żukowski
1-2661

DYREKTOR

mgr Marcin Janużyk

Projekt

z dnia 10 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**

z dnia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031**

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z 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 2023 r. poz. 725)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 3.

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

Burmistrz
Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyny
Wiesław Janiszewski

RADCA PRAWNY

mgr Aleksander Żukowski
KI-2661

DYREKTOR

mgr Marcin Janużyk

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach

z dnia.....2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY NA LATA 2026-2031

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2026-2031 (dalej: Programu) wynika z artykułu 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Program na lata 2026-2031 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Gmina i Miasto Czerwionka-Leszczyny posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. W świetle takich zapisów Gmina Czerwionka-Leszczyny jest m. in. zobowiązana do realizowania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych, tymczasowych pomieszczeń czy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, poprzez wynajem na ich rzecz lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

3. W nadchodzących latach przewiduje się wzrost liczby osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Przy deficycie tanich lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście zapotrzebowania na lokale komunalne, gmina stoi przed koniecznością zintensyfikowania działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu gminy. W okresie obowiązywania Programu, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, działania Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny ukierunkowane będą na zmiany w standardzie lokali tworzących zasób mieszkaniowy.

4. Mając na względzie zarówno obowiązujące normy prawne, jak i dostępne środki finansowe gminy, zakłada się, że prawidłowe zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie realizowane poprzez:

- 1) politykę remontową przewidującą stopniowe zwiększenie nakładów na poprawę stanu technicznego, modernizację posiadanego zasobu mieszkaniowego
- 2) politykę czynszową uwzględniającą czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali
- 3) politykę zamian lokali dążącą do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym zbywania budynków lub ich części oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego lub tymczasowych pomieszczeń.

§ 2.

Podsumowując, przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, możliwości jego rozwoju i gospodarowania w najbliższych pięciu latach. Program swoim zakresem przedmiotowym 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny według stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawiają tabele 1-2.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w 2025 r. wraz z prognozą na lata 2026-2031 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie	Lata						
	Stan na 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Liczba budynków stanowiących 100% własność Gminy	135	133	131	130	129	128	127
Liczba budynków z wyodrębnioną własnością lokali – wspólnoty mieszkaniowe	111	113	115	116	117	118	119
Razem	246	246	246	246	246	246	246

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w 2025 r. wraz z prognozą na lata 2026-2031 z uwzględnieniem typu własności budynku w których się znajdują

Wyszczególnienie		Lata						
		Stan na 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lokale mieszkaniowe w zasobie gminy	Liczba	1714	1669	1624	1579	1554	1514	1474
	Powierzchnia lokali m ²	78844	76774	74704	72634	71484	69644	67804
w tym:								
Lokale mieszkalne w budynkach 100% własność gminy	Liczba	1161	1151	1141	1141	1141	1141	1141
	Powierzchnia lokali m ²	53406	52946	52486	52486	52486	52486	52486
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	553	518	483	483	413	373	333
	Powierzchnia lokali m ²	25438	23828	22218	20148	18998	17158	15318

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający z sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego zasobu.

§ 4.

Mając na uwadze przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej gmina zapewni lokale na potrzeby mieszkań treningowych.

§ 5.

1. Charakterystyka stanu technicznego budynków w zasobie dokonywana jest w następujących czterech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) stan techniczny dobry - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do czasu następnego przeglądu technicznego;
- 2) stan techniczny zadowalający - element obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie. Celowe jest wykonanie remontu wytypowanych elementów obiektu budowlanego, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym;
- 3) stan techniczny średni - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania. Konieczne jest przeprowadzenie naprawy wytypowanych elementów w większym zakresie, czy też remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego;
- 4) stan techniczny nieodpowiedni - w elementach obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Konieczne jest wykonanie remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego.

2. Prognozę stanu technicznego budynków mieszkalnych w latach 2026-2031 przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego gminnych budynków mieszkalnych

Ocena stanu technicznego	2026	2027	2028	2029	2030	2031
dobry	14	16	16	17	18	18
zadowalający	53	51	51	50	50	50
średni	64	63	62	62	60	59
nieodpowiedni	2	1	1	0	0	0
Razem	133	131	130	129	128	127

3. Klasyfikacja budynków do odpowiednich kategorii została przeprowadzona na podstawie okresowych, corocznych oraz pięcioletnich przeglądów technicznych. Regularna ocena stanu technicznego budynków umożliwia skuteczne planowanie zarówno remontów bieżących jak i kapitalnych, co sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu substancją mieszkaniową.

4. Na kondycję techniczną budynków wpływa szereg czynników, takich jak okres ich eksploatacji, zastosowane rozwiązania konstrukcyjne, typ zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego czy sposób posadowienia i podpiwniczenia. Istotne znaczenie mają warunki gruntowo-wodne, poziom dbałości o bieżące utrzymanie obiektu, sposób jego użytkowania przez mieszkańców, a także wysokość środków przeznaczonych na remonty i modernizacje. Spośród wymienionych elementów szczególne istotne znaczenie ma wiek budynku, który w bezpośredni sposób koreluje z pogarszającym się stanem technicznym obiektów.

5. W zakresie stanu technicznego budynków gminnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w nieodpowiednim i średnim stanie technicznym.