



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 maja 2025 r.

Poz. 1362

UCHWAŁA NR XIII/112/2025 RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn w latach 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIX/289/2021 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołczyn w latach 2021-2025.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Szczepan Mały

Załącznik
do uchwały nr XIII/112/2025
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 28 maja 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOŁCZYN NA LATA 2025–2029

Ogólnym założeniem Programu jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 ustalania 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wydatki inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Wołczyn według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie budynków	Ilość (szt.)	Lokale mieszkalne ogółem (szt.)	w tym: lokalne socjalne (szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (szt.)
1	Budynki komunalne	8	30	6	1 229,44
2	Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	60	118	20	5 033,21
3	Budynki bez zarządu	4	4	0	214,98
Ogółem		72	152	26	6 477,63

2. Biorąc pod uwagę, że celem Gminy jest ograniczanie stanu zasobu mieszkaniowego, w wieloletnim programie gospodarowania tym zasobem założono, iż w kolejnych latach następować będzie sukcesywne zmniejszanie ilości mieszkań na skutek:

- sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Wołczyn przedstawia się następująco w poszczególnych latach:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2025	125	27
2026	119	28
2027	114	29
2028	108	30
2029	102	31

4. Jak widać z powyższego w roku 2029 łączny zasób mieszkaniowy Gminy winien ulec zmniejszeniu o 18,5% w stosunku do obecnej ilości mieszkań. Wpływ na to ma przede wszystkim zmniejszanie ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W roku 2029 ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do roku 2025 o ok. 15%. W opisywanej wyżej prognozie ilościowej stworzenie zasobu lokali socjalnych nastąpi w drodze wskazania w istniejącym zasobie Gminy budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne.

5. Przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne odbywać się będą m.in. poprzez ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego, a to:

- 1) dolne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do toalety poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 2) górne kryteria jakościowe – spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, piec węglowy, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego);
- 3) opracowania w przepisach prawa miejscowego zasad wynajmowania lokali socjalnych, opartych na dochodach najemców, co umożliwi udzielenie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie egzystować.

6. Rada Miejska w Wołczynie ustali w odrębnej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych.

7. Zasób mieszkaniowy gminy stanowią lokale wyposażone w podstawowe instalacje i urządzenia tj.:

- instalacje wodno-kanalizacyjne -100% lokali,
- instalacje centralnego ogrzewania - 65% lokali,
- łazienki z wc - 78% lokali,
- same wc - 5% lokali,
- instalacje gazowe - 63% lokali.

8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- wiek budynków,
- wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Wołczynie. Średni wiek budynków wynosi około 90 lat, a stopień ich zużycia przekracza 50%.

W prognozowanym okresie stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony będzie od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje jednoznacznie na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji szczegółowo określonych w następnym punkcie niniejszego Programu.

Większość lokali mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji (70% budynków komunalnych oraz 60% w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem), doposażenia w instalacje (45% budynków komunalnych i 30% budynków, w których gmina jest współwłaścicielem) jak również przeprowadzenia remontu kompleksowego poprzez remont lub wymianę dachu remont przewodów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także odnowienie elewacji i klatek schodowych.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu ich poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

Do roku 2029 w stosunku do roku 2025 stan techniczny powinien ulec poprawie w zakresie:

1) w budynkach stanowiących własność Gminy:

- o ok. 30% zmniejszy się liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży)
- o ok. 30% zmniejszy się liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),

2) w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem:

- o ok. 10% zmniejszy się liczba lokali, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej jednej branży),
- o ok. 12% zmniejszy się liczba lokali, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej jednej branży),
- o ok. 10% winna zmniejszyć się liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego.

Niżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie stanu technicznego budynków w latach obowiązywania wieloletniego programu mieszkaniowego.

Ilość budynków w stanie technicznym	2025	2026	2027	2028	2029
dobrym	0	0	0	1	1
zadowalającym	1	2	2	1	1
średnim	6	5	6	5	4
lichem	1	1	0	0	0
złym	0	0	0	0	0

Prognoza wskazuje, że podejmowane działania przez Gminę powinny zapewnić stałą tendencję spadku nieruchomości wymagających remontów, jak również wymiany i doposażenia w instalacje w odniesieniu do stanu technicznego lokali socjalnych i mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność oraz budynkach stanowiących własność Gminy.

Gmina Wołczyn w latach obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje inwestycji polegającej na budowie nowych mieszkalnych obiektów komunalnych.

Rozdział 2

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

1. Oceniając stan techniczny 8 budynków mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przyjmując kryteria wynikające z powszechnie obowiązujących zasad szacunków nieruchomości stan techniczny przedmiotowego zasobu jest:

- dobry - w odniesieniu do 0 budynków,
- zadowalający - w odniesieniu do 1 budynków,
- średni - w odniesieniu do 6 budynków,
- lichi - w odniesieniu do 1 budynku,
- zły - w odniesieniu do 0 budynków.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) zapewnienia użytkownikom budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Podstawę do planów remontu i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków: instalacji elektrycznej i odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych w budynkach;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;

3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

4. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wołczyn niezbędnych do wykonania po przeglądach 2025–2029 przedstawiać się będzie wg. niżej zestawionych rodzajów robót budowlanych:

- 1) remonty i wymiana pokryć dachowych;
- 2) prace dekarские;
- 3) przebudowa kominów i budowa nowych kanałów kominowych i wentylacyjnych;
- 4) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i w pomieszczeniach wspólnych budynków;
- 5) wymiana stolarki drzwiowej oraz wejść do budynków;
- 6) wymiana i remont instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej;
- 7) remont klatek schodowych;
- 8) remonty elewacji;
- 9) roboty malarskie.

5. Planowane szacunkowe nakłady na remonty w latach 2025–2029 wyniosą 1.400 tys. zł według niżej przedstawionych rodzajów robót i lat ich wykonania:

Lp.	Rodzaje remontów	2025	2026	2027	2028	2029
1	Roboty murarskie	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
2	Roboty dekarские	30,0	30,0	30,0	40,0	40,0
3	Roboty malarskie	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
4	Roboty solarskie	20,0	25,0	35,0	35,0	35,0
5	Roboty zduńskie	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
6	Remonty inst. wod-kan	35,0	35,0	35,0	45,0	45,0
7	Remont inst. elektrycznych	20,0	20,0	25,0	30,0	40,0
8	Remont inst. gazowych	25,0	25,0	25,0	30,0	30,0
9	Remont ist. c.o.	15,0	15,0	15,0	10,0	10,0
10	Partycypacja w kosztach remontów części wspólnych	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
Ogółem w tys. zł		255,0	260,0	275,0	300,0	310,0

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż lokali komunalnych w Gminie realizowana jest na podstawie uchwały nr XXXIII/210/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz i wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lat.

2. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025–2029:

- 2025 roku - 6 lokali,
- 2026 roku - 5 lokali,
- 2027 roku - 6 lokale,
- 2028 roku - 5 lokali,
- 2029 roku - 5 lokali.

4. Powyższe dane mają charakter szacunkowy. Nie wyklucza się, iż w zależności od zainteresowania najemców, sprzedaż lokali nastąpi w innym wymiarze ilościowym w skali roku.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

1. W Gminie Wołczyn czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Wielkość powierzchni użytkowej ustala się na podstawie obmiarów i właściwej polskiej normy.
3. Lokal mieszkalny wyposażony w instalacje elektryczną i wodno–kanalizacyjną to lokal o stawce bazowej wynoszącej 100%, która aktualnie wynosi 6,70 zł/m² pow. użytkowej.
4. Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - lokal usytuowany na poddaszu - 5%,
5. Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - standard z łazienką i wc łącznie - 20%,
 - standard z instalacją gazową - 10%,
 - standard z instalacją centralnego ogrzewania - 20%,
 - standard z wc - 10%.
6. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej następuje poprzez sumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy wraz z uwzględnieniem zmniejszenia i zwiększenia czynszu wymienionych w pkt 4 i 5 niniejszego rozdziału.
8. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
9. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
10. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

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

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Wołczynie.
2. Zarządca budynkami komunalnymi podejmuje samodzielnie decyzje w sprawie:
 - 1) bieżącej eksploatacji i terenów przydomowych obejmujących utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia będących elementem wspólnym nieruchomości zlokalizowanej na działce, na której stoi budynek mieszkalny i budynki do niego przynależne;
 - 2) wykonywania bieżącej konserwacji budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
 - 3) przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych budynku i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontu;
 - 4) obsługi lokatorów mieszkań i prowadzenie dokumentacji mieszkań oraz dokumentacji ekonomiczno–finansowej;
 - 5) wykonywania remontów lokali i budynków w zakresie obciążającym wynajmującego;
 - 6) ubezpieczenia budynków zasobu komunalnego od ognia i innych żywiołów;
 - 7) utrzymywania w należyтым porządku i czystości chodnika przed nieruchomością o ile jest to przewidziane prawem;
 - 8) reprezentowania Gminy w sprawach mieszkaniowego zasobu Gminy przed sądem i poza sądami.

3. W czasie objętego niniejszym Programem Gmina Wołczyn nie przewiduje zmian w zakresie sposobu i zasad sprawowania zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) środki finansowe za prowadzenie zarządu podstawowego;
- 2) środki finansowe za prowadzenie zarządu rozszerzonego;
- 3) środki finansowe za wykonanie remontów lokali.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji lokali i budynków;
- 2) remontów budynków i lokali zasobu mieszkaniowego;
- 3) zarządu nieruchomościami.

Źródła finansowania	2025 r. w tys. zł	2026 r. w tys. zł	2027 r. w tys. zł	2028 r. w tys. zł	2029 r. w tys. zł
Środki na podstawie umowy z tyt. zarządu	210,0	200,0	192,0	185,0	178,0
Środki na podstawie umowy z tyt. eksploatacji	538,0	525,0	510,0	500,0	480,0
Środki na podstawie umowy na remonty i modernizacje lokali	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Środki na podstawie zleceń na remonty budynków	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
ogółem	928,0	905,0	882,0	865,0	838,0

Rozdział 7

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

Lp.	Rodzaj wydatków	2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty zarządu	210,0	200,0	192,0	185,0	178,0
2	Koszty eksploatacji	538,0	525,0	510,0	500,0	480,0
3	Koszty remontów i modernizacji	180,0	180,0	180,0	180,0	180,0
4	Inwestycje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Razem w tys. zł		928,0	905,0	882,0	865,0	838,0

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołczyn, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) występowanie do Gminy o zamianę lokali w przypadku występowania zadłużenia w lokalach o wyższej opłacie czynszowej;
- 4) w okresie 2025–2029 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami lokali mieszkalnych i budynków. Przewidywane prace remontowe i modernizacyjne nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji robót i współpracy z mieszkańcami.

Rozdział 9

Weryfikacja dochodów

1. Gmina co 3 lata zobowiązana jest do weryfikacji dochodów najemców.

- 1) sprawdzanie dochodów najemców będzie się odbywać na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające jej złożenie oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej;
- 2) w przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

2. Podwyżka czynszu po przekroczeniu kryterium dochodowego.

- 1) w przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego zarządca po uzyskaniu jest zobowiązany do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) wysokość podwyżki nie może przekroczyć 8% wartości odtworzeniowej w skali roku natomiast jeżeli wynosi więcej niż 50% dotychczasowego czynszu najemca przez pierwsze 6 miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150% jego dotychczasowej wysokości;
- 3) w przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy dołączając komplet dokumentów.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

1. Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa 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).

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia z dna 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).