



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 czerwca 2025 r.

Poz. 1527

UCHWAŁA NR XIII/85/2025 RADY GMINY LUBRZA

z dnia 17 czerwca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubrza na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) 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), Rada Gminy Lubrza uchwala:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2025 – 2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2025-2029 zwany dalej „Programem” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje lata 2025-2029.

2. Program na lata 2025-2029 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) określenie wysokości kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz w przyjętych przez Radę Gminy Lubrza na zasadach wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubrza.

Rozdział 2**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe**

§ 2.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 grudnia 2024 r. stanowi:

- 1) 46 lokali mieszkalnych;
- 2) 6 lokali socjalnych;
- 3) 6 lokali użytkowych.

2. Strukturę lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. obrazuje tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja/adres	Liczba lokali			Powierzchnia lokali w m ²		
		mieszkalne	socjalne	użytkowe	mieszkalne	socjalne	użytkowe
1	Trzebina nr 2	9	0	0	471,32	0	0
2	Trzebina nr 87	4	0	0	240,68	0	0
3	Jasiona nr 1	5	0	0	286,92	0	0
4	Krzyżkowice nr 49	4	0	1	292,82	0	53,41
5	Olszynka nr 36a	2	0	0	85,68	0	0
6	Dytmarów nr 1a	2	0	1	217,32	0	970,47
7	Dytmarów nr 21	5	0	0	262,71	0	0
8	Słoków nr 24 i 24a	4	3	0	271,81	65,88	0
9	Nowy Browiniec nr 86	6	0	2	243,90	0	294,61
10	Prężynka nr 2	0	3	1	0	97,90	32,70
11	Skrzypiec nr 34	1	0	0	73,40	0	0
12	Lubrza ul. Opolska 3	3	0	0	182,30	0	0
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	0	1	45,27	0	33,63
	Razem	46	6	6	2697,43	163,78	1384,82

Tabela nr 1

3. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r. przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszk.	Pow. użytkowa	System ogrzewania piece	Instalacja wod-kan.	Stan techniczny	Uwagi
1	Trzebina nr 2	9	494,62	c.o.	tak	średni	
2	Trzebina nr 87	4	240,68	c.o.	tak	średni	
3	Jasiona nr 1	5	286,92	piece	tak	zły	
4	Krzyżkowice nr 49	4	292,82	c.o.	tak	zły	
5	Olszynka nr 36a	2	85,68	c.o.	tak	dobry	budynek wspólnotowy
6	Dytmarów nr 1a	2	217,32	c.o.	tak	dobry	
7	Dytmarów nr 21	5	262,71	c.o.	tak	średni	
8	Słoków nr 24 i 24a	7	337,69	piece	tak	zły	3 mieszkania socjalne
9	Nowy Browiniec nr 86	6	243,90	c.o.	tak	średni	
10	Prężynka nr 2	3	97,90	piece	tak	średni	mieszkania socjalne
11	Skrzypiec nr 34	1	73,40	c.o.	tak	średni	
12	Lubrza ul. Opolska 3	3	182,30	piece	tak	zły	Budynek wspólnotowy
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	45,27	piece	tak	średni	budynek wspólnotowy
	Razem	52	2 861,21				

Skala ocen: Stan techniczny budynku.

Dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.

Średni – budynek wymaga bieżących remontów.

Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

Tabela nr 2

4. Struktura wiekowa budynków:

- 1) wybudowane do 1945 roku – 80%;
- 2) wybudowane po 1945 roku – 20%.

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2025	12	41	6
2026	10	35	6
2027	10	35	6
2028	10	35	6
2029	10	35	6

Tabela nr 3

6. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Wzrostająca stan techniczny w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4:				
LOKALE MIESZKALNE				
lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	41	18	20	3
2026	35	18	14	3
2027	35	18	14	3
2028	35	20	13	2
2029	35	20	13	2

LOKALE SOCJALNE				
lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	6	0	3	3
2026	6	0	3	3
2027	6	1	3	2
2028	6	1	3	2
2029	6	1	3	2

Tabela nr 4

7. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) na jego zmniejszanie się:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
 - b) przeznaczenie budynków do sprzedaży z wcześniejszym wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych;
- 2) na jego zwiększanie się:
 - a) zakup przez gminę kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
 - b) adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,
 - c) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.

Rozdział 3**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 3.1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowić będą przeglądy techniczne budynków.

2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa zagrożenia życia.

3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:

- 1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów;
- 2) przeglądy urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem;
- 3) remonty pokrycia dachowego;
- 4) przebudowa kominów;

- 5) wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej;
- 6) odwodnienie budynku oraz orynowanie dachowe.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2025 – 2029 na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 5.

Rodzaj remontów	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)	2028 (w zł)	2029 (w zł)
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan.	3 000,00	3 500,00	3 000,00	2 000,00	6 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4 000,00	3 500,00	4 000,00	-	4 000,00
Roboty blacharsko-dekarskie	-	2 000,00	1 200,00	-	2 000,00
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne	4 000,00	3 000,00	3 000,00	3 500,00	-
Roboty ogólnobudowlane	3 000,00	2 000,00	2 000,00	8 000,00	2 000,00
RAZEM	14 000,00	14 000,00	13 200,00	13 500,00	14 000,00

Tabela nr 5

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2025-2029

§ 4.1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) 2025 rok – 5 lokali;
- 2) 2026 rok – 6 lokali;
- 3) 2027 rok – 0 lokali;
- 4) 2028 rok – 0 lokali;
- 5) 2029 rok – 0 lokali.

2. Wykup będzie odbywać się na wniosek najemcy. Lokale bez najemców będą sprzedawane w drodze przetargowej.

3. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy.

Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 –2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Wójt Gminy Lubrza, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku oraz lokalu w urządzenia techniczne.

3. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wod-kan., łazienkę i WC, usytuowanym w średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- 1) brak instalacji c.o. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 2) brak łazienki, WC powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 3) lokal bez instalacji wod-kan. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 4) usytuowanie – suterena, poddasze – 5%.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2025 – 2029 nie może być wyższy niż 30% stawki za 1 m² powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu Gminy nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

Rozdział 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubrzy, jako samorządowemu zakładowi budżetowemu. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostają w administrowaniu ZGKiM w Lubrzy.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

§ 7.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) środki z budżetu Gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

§ 8. Planuje się ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego według tabeli nr 6.

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)	2028 (w zł)	2029 (w zł)
1	Koszty bieżącej eksploatacji	222 390,00	222 390,00	222 390,00	222 390,00	222 390,00
2	Koszty remontów i modernizacji	14 000,00	14 000,00	13 200,00	13 500,00	14 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	145 710,00	145 710,00	145 710,00	145 710,00	145 710,00
4	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
	RAZEM	382 100,00	382 100,00	381 300,00	381 600,00	382 100,00

Tabela nr 6

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady

Joanna Włoka