



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 stycznia 2025 r.

Poz. 113

UCHWAŁA NR IX/70/2025 RADY GMINY ZĘBOWICE

z dnia 21 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2025–2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) Rada Gminy Zębowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2025–2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę nr VIII/63/2024 Rady Gminy Zębowice z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2025-2029.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Damian Ledwig

Załącznik
do uchwały nr IX/70/2025
Rady Gminy Zębowice
z dnia 21 stycznia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ZĘBOWICE NA LATA 2025-2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2025-2029 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. gminie – należy przez to rozumieć Gminę Zębowice;
2. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r. 725 z późn. zm.);
3. programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice na lata 2025-2029;
4. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
5. remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje

Rozdział 2

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zębowice stanowi 15 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, zlokalizowanych w 6 budynkach, pozostający w administracji Gminy Zębowice.

Tabela nr 1

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali	Rodzaj lokali	Powierzchnia użytkowa	Łazienka z WC	Instalacja C.O.	Przydomowa oczyszczalnia ścieków	Stan techniczny
1.	Prusków 27	2	Lokal mieszkalny	90,76 m ²	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
2.	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	Lokale mieszkalne	131,89 m ²	Tak	Tak	Tak	Dobry
3.	Zębowice, ul. Murka 3	2	Lokale mieszkalne	121,1 m ²	Tak	Tak	Tak	Dobry
4.	Zębowice, ul. Opolska 48	2	Lokale mieszkalne	122,82 m ²	Tak	Nie	Tak	Dobry
5.	Zębowice, ul. Opolska 50	6	Lokale mieszkalne	286,07 m ²	Tak	Tak	Tak	Dobry
6.	Radawie, ul. Stawowa 9	1	Lokal mieszkalny	62,37 m ²	Tak	Tak	Tak	Dobry
	Razem	15		815,01 m ²				

2. Mieszkaniowy zasób Gminy nie zawiera lokali socjalnych.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy to 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 815,01 m².

4. Zakres planowanych wydatków na lata 2025–2029 zapewni utrzymanie stanu technicznego lokali na dotychczasowym poziomie – planowane wydatki stanowiąc będą bieżące remonty i naprawy. Poprawa stanu technicznego poszczególnych lokali będzie zależna od pozyskanych środków zewnętrznych.

5. Gmina Zębowice na postawie niniejszego programu, podejmowała i podejmuje działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali mieszkalnych wraz z poprawą standardu lokali posiadanych.

6. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029 przedstawiają tabele nr 2 i nr 3:

Tabela nr 2

Rok	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny bardzo dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)
2025	6	0	5	1
2026	6	0	5	1
2027	5	3	2	0
2028	5	3	2	0
2029	5	3	2	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny bardzo dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw, budynek poddany termomodernizacji, posiadający nowoczesne źródło ciepła;
- 2) Stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą wymaga jeszcze napraw, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy konstrukcji należy jeszcze naprawić, konserwować lub wymienić (np. okna, wymiana instalacji wewnętrznych itp.);
- 3) Stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Tabela nr 3

Rok	Adres lokalu	Ilość lokali	Numer lokalu	Stan techniczny lokalu bardzo dobry	Stan techniczny lokalu dobry	Stan techniczny lokalu dostateczny
2025	Prusków 27	2	27/1	Nie	Nie	Tak
			27/2	Nie	Nie	Tak
	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	11/1	Nie	Tak	Nie
			11/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Murka 3	2	3/1	Nie	Tak	Nie
			3/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 48	2	48/1	Nie	Nie	Tak
			48/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 50	6	50/1	Nie	Tak	Nie
			50/2	Nie	Tak	Nie
			50/3	Nie	Tak	Nie
			50/4	Nie	Tak	Nie
			50/5	Nie	Tak	Nie
		50/6	Nie	Tak	Nie	
Radawie, ul. Stawowa 9	1	-	Nie	Tak	Nie	
2026	Prusków 27	2	27/1	Nie	Nie	Tak
			27/2	Nie	Nie	Tak
	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	11/1	Tak	Nie	Nie
			11/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Murka 3	2	3/1	Nie	Tak	Nie
			3/2	Nie	Tak	Nie

	Zębowice, ul. Opolska 48	2	48/1	Nie	Nie	Tak
			48/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 50	6	50/1	Nie	Tak	Nie
			50/2	Nie	Tak	Nie
			50/3	Nie	Tak	Nie
			50/4	Nie	Tak	Nie
			50/5	Nie	Tak	Nie
50/6	Nie	Tak	Nie			
Radawie, ul. Stawowa 9	1	-	Nie	Tak	Nie	
2027	Prusków 27	2	27/1	Tak	Nie	Nie
			27/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	11/1	Tak	Nie	Nie
			11/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Murka 3	2	3/1	Tak	Nie	Nie
			3/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 48	2	48/1	Nie	Nie	Tak
			48/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 50	6	50/1	Nie	Tak	Nie
			50/2	Nie	Tak	Nie
			50/3	Nie	Tak	Nie
			50/4	Nie	Tak	Nie
50/5			Nie	Tak	Nie	
50/6	Nie	Tak	Nie			
2028	Prusków 27	2	27/1	Tak	Nie	Nie
			27/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	11/1	Tak	Nie	Nie
			11/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Murka 3	2	3/1	Tak	Nie	Nie
			3/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 48	2	48/1	Nie	Nie	Tak
			48/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 50	6	50/1	Nie	Tak	Nie
			50/2	Nie	Tak	Nie
			50/3	Nie	Tak	Nie
			50/4	Nie	Tak	Nie
50/5			Nie	Tak	Nie	
50/6	Nie	Tak	Nie			
2029	Prusków 27	2	27/1	Tak	Nie	Nie
			27/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Dobrodzieńska 11	2	11/1	Tak	Nie	Nie
			11/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Murka 3	2	3/1	Tak	Nie	Nie
			3/2	Tak	Nie	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 48	2	48/1	Nie	Nie	Tak
			48/2	Nie	Tak	Nie
	Zębowice, ul. Opolska 50	6	50/1	Nie	Tak	Nie
			50/2	Nie	Tak	Nie
			50/3	Nie	Tak	Nie
			50/4	Nie	Tak	Nie
50/5			Nie	Tak	Nie	
50/6	Nie	Tak	Nie			

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny lokalu bardzo dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) Stan techniczny lokalu dobry – sprawne i miarę możliwości ekologiczne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła, sprawna wentylacja w kuchni i łazience, sprawna stolarka okienna i drzwiowa, sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna;
- 3) Stan techniczny lokalu dostateczny - wymaga wymiany źródła ciepła, wymaga częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymaga wymiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, sprawna wentylacja w kuchni i łazience.

Rozdział 3

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

1. W latach 2025-2029 prowadzenie remontów będzie uzależnione od oceny stanu technicznego lokali i możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie niepogorszonym przez bieżącą eksploatację.

Prowadzenie remontów, modernizacji oraz inwestycji uzależnionych od możliwości finansowych gminy oraz od pozyskanych środków zewnętrznych: krajowych i unijnych.

2. W latach 2025–2026 planowana jest realizacja zadania „Remont na poprawę efektywności budynków komunalnych na terenie Gminy Zębowice”. Zadanie współfinansowane z Rządowego Funduszu Polski Ład. Program Inwestycji Strategicznych.

W ramach w/w zadania w latach 2025-2026 planowane są następujące modernizacje budynków: Prusków 27, ul. I. Murka 3 w Zębowicach oraz przy ul. Dobrodzieńskiej 11 w Zębowicach. W 2025 r. planowane jest wykonanie dokumentacji technicznej oraz modernizacja budynku przy ul. Dobrodzieńskiej 11 w Zębowice na kwotę 456 300,00 zł. Natomiast w 2026 r. modernizowane będą budynki przy ul. I. Murka 3 w Zębowicach oraz w Pruskowie 27 na kwotę 1 220 400,00 zł. W latach 2025-2026 budynku Prusków 27 planowana jest kompleksowa przebudowa budynku oraz z termomodernizacją, wymianą okien, instalacji elektrycznej oraz źródła ciepła. W latach 2025-2026 budynkach przy ul. Murka 3 i przy ul. Dobrodzieńskiej 11 planowana jest termomodernizacja budynku, wymiana okien oraz źródeł ciepła.

3. W latach 2027-2029 w budynku przy ul. Opolskiej 48 w Zębowicach planowana jest wymiana źródeł ciepła. Natomiast w budynku przy ul. Opolskiej 50 w Zębowicach, planowana jest kompleksowa termomodernizacja budynku.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2025-2029 nie wyklucza się, że ilość lokali stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmieniać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań. Kwoty uzyskiwane z ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych, lub na zakup mieszkań z zasobów Skarbu Państwa.

2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2029:

Tabela nr 4

Rok	Powierzchnia mieszkaniowa zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali mieszkalnych	Lokal	Powierzchnia użytkowa
2025-2026	Radawie, ul. Stawowa 9	15	Planuje się sprzedaż mieszkania Radawie, ul. Stawowa 9	62,37 m ²
2027	Nie	14	Nie	Nie
2028	Nie	14	Nie	Nie
2029	Nie	14	Nie	Nie

3. Lokale mieszkalne będą zbywane na rzecz dotychczasowych najemców, mających zawarte umowy najmu na czas nieokreślony, na wniosek najemców.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności ustawą z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym, ustawą z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami.

3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz na zasadach określonych w stosownych przepisach, a w szczególności w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali

1) czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- a) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka stawki czynszu o 10%,
- b) mieszkanie w budynku o pełnym komforcie powyżej 2 mieszkań – obniżka stawki czynszu o 5%,
- c) mieszkanie w budynku o pełnym komforcie z lokalem użytkowym – obniżka stawki czynszu o 10%;

2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- a) dobry stan techniczny budynku – podwyżka stawki czynszu o 10%,

Rozdział 6

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Zębowice i w oparciu o obowiązujące przepisy. Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi opiera się na zasadach racjonalności, gospodarności, transparentności, celowości prowadzonej polityki lokalowej.

2. Zarządzenie mieszkaniowym zasobem Gminy Zębowice polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali;
- 3) zawieraniu umów najmu;
- 4) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców;
- 5) windykacja zaległych należności;
- 6) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 7) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 8) wyrażenie zgody na wykonanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 9) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków;
- 10) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Zarządzanie lokalami lub budynkami komunalnymi polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części przynajmniej w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie ewidencji budynków i lokali;
- 2) utrzymywanie budynków i lokali w należytych stanie;
- 3) pobieranie czynszów i opłat za lokale;

- 4) windykacja zaległości czynszowych;
- 5) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych;
- 6) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień prace remontowe.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7 **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków budżetowych gminy, jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ze środków zewnętrznych. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy mogą być pokrywane z odszkodowań za bezumowne korzystanie.

W polityce czynszowej należy dążyć do ustalenia wysokości czynszu pokrywającego utrzymanie substancji mieszkaniowej.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 5

Lata	Czynsze za najem lokali mieszkalnych	Środki z budżetu gminy	Inne wpływy
2025	Tak	Tak	Tak
2026	Tak	Tak	Tak
2027	Tak	Tak	Tak
2028	Tak	Tak	Tak
2029	Tak	Tak	Tak

Rozdział 8

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

1. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Zębowice. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomości, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczenie ich na remont i modernizację zasobu;
- 2) pozyskiwanie środków zewnętrznych krajowych i unijnych na remonty i poprawę efektywności budynków komunalnych;
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

2. Koszty eksploatacji:

Tabela nr 6

Rok	Wpływy z czynszu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty administracji
2025	52 750,00	5022,00	456 300,00	3352,00
2026	54 900,00	5322,00	1 220 400,00	4152,00
2027	57 000,00	5700,00	4 000,00	4952,00
2028	58 900,00	6000,00	5 000,00	5852,00
2029	60 500,00	6300,00	6 000,00	6852,00

3. Prowadzenie remontów, modernizacji oraz inwestycji uzależnionych od możliwości finansowych gminy oraz od pozyskanych środków zewnętrznych: krajowych i unijnych.

4. W latach 2025–2026 planowana jest realizacja zadania „Remont na poprawę efektywności budynków komunalnych na terenie Gminy Zębowice”. Zadanie współfinansowane z Rządowego Funduszu Polski Ład. Program Inwestycji Strategicznych.

W ramach w/w zadania w latach 2025-2026 planowane są następujące modernizacje budynków: Prusków 27, ul. I. Murka 3 w Zębowicach oraz przy ul. Dobrodzieńskiej 11 w Zębowicach. W 2025 r. planowane jest wykonanie dokumentacji technicznej oraz modernizacja budynku przy ul. Dobrodzieńskiej 11 w Zębowice na kwotę 456 300,00 zł. Natomiast w 2026 r. modernizowane będą budynki przy ul. I. Murka 3 w Zębowicach oraz w Pruskowie 27 na kwotę 1 220 400,00 zł.

5. Koszty bieżącej eksploatacji i remontów wynikać będą z ujawnionych w poszczególnych latach potrzeb w tym zakresie. Nie przewiduje się modernizacji lokali i budynków na nieruchomościach, gdzie Gmina ma swoje udziały, znajdują się świetlice oraz lokale mieszkalne. Gmina nie jest udziałowcem tych lokali mieszkaniowych.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy, poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów lokali i budynków komunalnych;
- 2) przeznaczenie lokali mieszkalnych o znacznym stopniu zużycia do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zamian za czasowe zwolnienie z czynszu lub czasowe obniżenie czynszu.

2. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, gmina będzie rozkładała na raty zaległości czynszowe.

3. Nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających lokale komunalne, ze względów ekonomicznych.

4. Nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które powodowałyby konieczność zmian lokali.

5. W latach 2025–2026 planowana jest sprzedaż mieszkania przy ul. Stawowej 9 w Radawiu. Natomiast latach 2025–2029 zakłada się, że ilość lokali stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmieniać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.