



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 października 2025 r.

Poz. 2460

UCHWAŁA NR XVIII/121/2025 RADY GMINY BIERAWA

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 Bierawa uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa na lata 2025-2030, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

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

Przewodniczący Rady

Joachim Morcinek

Załącznik
do uchwały nr XVIII/121/2025
Rady Gminy Bierawa
z dnia 27 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa na lata 2025-2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Ilekroć w programie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bierawa;
- 3) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierawa;
- 4) zakładzie – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bierawie – Zarządcę;
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Wspólnotę Mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy. Jednakże nie każdy mieszkaniec gminy Bierawa może oczekiwać od Gminy lokalu, jeśli nawet zachodzi taka potrzeba. Obowiązki Gminy w tym zakresie sprowadza się do:

- 1) obowiązku dostarczenia lokali socjalnych;
- 2) obowiązku dostarczenia lokali zamiennych;
- 3) obowiązku dostarczenia lokali gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

3. Mieszkańcy, którzy nie spełniają przesłanek określonych dla obowiązkowego dostarczenia lokali, nie mogą otrzymywać mieszkań z zasobu gminnego.

4. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Bierawa.

Rozdział 2

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

§ 2.1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 1.01.2025 roku stanowi 89 lokali mieszkalnych, w tym 38 lokale socjalne oraz 12 pomieszczeń tymczasowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bierawa stanowi 13 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 67 mieszkania oraz 22 mieszkań w 11 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosi 3 230,29 m², w tym łączna powierzchnia lokali socjalnych 974,07 m² oraz 232,21 m² powierzchnia pomieszczeń tymczasowych (dane na dzień 01.01.2025 r.).

3. Budynki mieszkalne znajdujące się w Gminie Bierawa położone są w miejscowości Bierawa, Brzeźce, Stare Koźle, Kotlarnia, Korzonek, Dziergowice, Solarnia.

4. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi 51,89 m², a lokalu socjalnego 25,63 m².

5. Na lata 2025-2030 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Bierawa w związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców. Stan będzie zmniejszał się od stanu wyjściowego 89 lokali mieszkalnych w 2025 roku do 85 lokali w 2030 roku. Stan lokali socjalnych w planowanym przedziale czasowym nie ulegnie zwiększeniu.

§ 3.1. W związku z preferencyjnymi warunkami nabywania na własność lokali, przez dotychczasowych najemców systematycznie maleje liczba lokali w zasobach Gminy.

2. Prognozę dotyczącą liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych	w tym lokali socjalnych
2025	3 230,29	89	38
2026	3 126,51	88	38
2027	3 206,30	87	38
2028	3 074,62	86	38
2029	3 022,73	85	38
2030	3 022,73	85	38

3. Prognozę oparto na następujących założeniach:

- 1) większość lokali mieszkaniowych została już zakupiona przez lokatorów i nie prognozuje się już większego ruchu w zakresie sprzedaży;
- 2) w kolejnych latach nie planuje się budowy nowych lokali socjalnych;
- 3) prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 3

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

§ 4.1. Głównym celem władz Gminy Bierawa jest zapewnienie mieszkańcom Gminy odpowiednich warunków socjalno-bytowych, a w szczególności:

- 1) utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonym stanie oraz w miarę możliwości finansowych Gminy modernizację obecnego zasobu;
- 2) odpowiednia ilość lokali mieszkalnych dla rodzin znajdujących się w trudnych warunkach materialnych, zdrowotnych, życiowych, które samodzielnie nie są w stanie zaspokoić własnych potrzeb mieszkaniowych.

2. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowić będą przeglądy techniczne budynków oraz ekspertyzy budowlane. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy. Jako priorytetowe uznaje się remonty polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, które mogą być zagrożeniem dla użytkowników mieszkań. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na ich wyposażenie oraz stan techniczny. Zatem ze względu na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac remontowych i zarazem ograniczone możliwości finansowe wykonanie prac remontowych należy rozłożyć na wiele lat.

3. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj. dachy, stropy, schody. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

4. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów Wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane. Natomiast we Wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy. W chwili obecnej Gmina posiada udziały mniejszościowe, co skutkuje brakiem możliwości realnego oddziaływania na decyzje podejmowane przez te Wspólnoty.

§ 5. Stan techniczny budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie Gminy przedstawia się następująco:

lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba lokali w tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokalu
1.	Brzeźce, ul. Gliwicka 41	18	220,70	Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
2.	Brzeźce, ul. Łąkowa 5	5	246,20	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
3.	Stare Koźle, ul. Wolności 30	2	81,01	Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
4.	Stare Koźle, ul. Kościuszki 7	1	87,90	Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
5.	Bierawa, ul. Dworcowa 39	3	178,70	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
6.	Bierawa, ul. Dąbrowy 8	4	151,84	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
7.	Bierawa, ul. Ogrodowa 60	1	40,00	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
8.	Bierawa, ul. Dworcowa 43	1	103,20	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
9.	Bierawa, ul. Powstańców 7	16	383,15	Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
10.	Dziergowice, ul. Dworcowa 8	2	139,33	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.

11.	Dziergowice, ul. Nowa 2	4	228,81	Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
12.	Solarnia, ul. Raciborska 19	9	322,14	Instalacje: elektryczna, wod. – kan.
13.	Wspólnota Mieszkaniowa Korzonek ul. Nowa 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10 Udziały gminy w poszczególnych budynkach: - nr 1 – 19,40% - nr 2 B- 10,25% - nr 4 B - 8,65% - nr 6 - 46,20% - nr 7 - 20,46% - nr 9 A - 11,70% - nr 10 - 19,80%	10	564,20	budynki mieszkalne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.
14.	Wspólnota Mieszkaniowa Kotleń ul. Gliwicka 15, 30, 32, 36 Udziały gminy w poszczególnych budynkach: - nr 15 – 3,27% - nr 30 – 14,71% - nr 32 – 16,65% - nr 36 – 9,49%	12	466,41	budynki mieszkalne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Instalacje: elektryczna, CO, wod. – kan.

§ 6.1. Średni stan techniczny wielu budynków wskazuje na potrzebę przeprowadzenia wielu napraw. W szczególności remontu i naprawy wymagają pokrycia dachowe budynków, ze względu na znaczne zużycie techniczne. W latach 2025–2030 planuje się częściową lub całkowitą wymianę pokrycia dachowego w następujących budynkach: w Solarni przy ul. Raciborskiej 19 i w Bierawie przy ul. Dworcowej 39, co wpłynie na poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. W miesiącu wrześniu 2025 roku zakończono wymianę dachu na budynku przy ulicy Dworcowej 8 w Dziergowicach. W latach 2025-2030 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
199.000	181.000	157.00	128.00	100.00	100.00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali. Celem sprzedaży lokali jest wzrost dbałości o mieszkania, które w tym momencie stają się prywatną własnością, a dla Gminy powoduje to znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania zasobów. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach - czyli do pełnej prywatyzacji. Lokale zwolnione sprzedawane będą w drodze przetargu. W okresie od 30 września 2005 r. do 31 grudnia 2024 r. Gmina sprzedała 20 lokali mieszkalnych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości mieszkań, które by zabezpieczały co najmniej minimalne potrzeby lokali socjalnych.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2025	0
2026	1
2027	1
2028	1
2029	1
2030	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale mieszkalne:

- 1) czynsz za lokale komunalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe;
- 4) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Bierawa w drodze zarządzenia.

3. Przy ustalaniu stawki czynszu, o której mowa w ust. 2, przyjmuje się następujące zasady:

- 1) zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz w roku;
- 2) polityka czynszowa Wójta będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania;
- 3) czynsz za lokale powyżej 80 m² winien zabezpieczać pełne pokrycie kosztów remontowych.

4. Ustala się czynniki obniżające o 5% stawkę czynszu za lokale komunalne za każdy ze składników, lecz nie więcej niż za 3 składniki sumarycznie:

- 1) lokal bez WC lub bez WC używanego wspólnie, a zlokalizowanego w budynku;
- 2) lokal w suterenie lub na poddaszu;
- 3) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej;
- 4) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki;
- 5) lokal bez kuchni, wnęki kuchennej lub możliwości korzystania z kuchni wspólnej.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 40% stawki bazowej.

6. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę.

7. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

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

§ 9.1. Mieszkaniowym zasobem gminy Bierawa zarządza Wójt Gminy za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bierawie.

2. Zarządzanie budynkami w których wielkość sprzedanych lokali przekracza 50% należy zlecać zarządcom posiadającym wymagane licencje.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy może się odbywać przez podmiot posiadający odpowiednią licencję lub zatrudniający pracowników posiadających taką licencję, a powinno zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne administrowanie majątkiem;
- 2) utrzymanie mieszkań w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz poprawę standardu zasobu mieszkaniowego;
- 3) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i budynków;
- 4) właściwą windykację zobowiązań lokatorów i najemców stanowiących dochód gminy.

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

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

§ 10.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) przychody z czynszów najmu za lokale mieszkalne;
- 2) przychody z czynszów najmu za lokale użytkowe;
- 3) przychody z czynszów najmu za budynki gospodarcze oraz garaże;
- 4) dotacje z budżetu gminy Bierawa.

2. W przypadku konieczności natychmiastowego remontu z powodu zagrożenia życia lub zdrowia lokatorów, zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia lub w innych przypadkach losowych przewiduje się dodatkowe dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej przez Gminę.

Rozdział 8

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 11.1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - b) koszty konserwacji usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
 - d) koszt utrzymania w należytych stanie sanitarno-porządkowym ich otoczenia,
 - e) koszt utrzymania terenów zielonych,
 - f) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych;
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 3) zaliczki na fundusz remontowy;
- 4) koszty remontów kapitałnych i modernizacji.

2. Gminny zasób mieszkaniowy winien być finansowany głównie z czynszów. Jednakże stosunkowo niska stawka czynszu za lokale mieszkalne nie pokrywa w całości kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Głównym priorytetem zatem jest sukcesywne podnoszenie przez Gminę tych stawek w celu pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących.

3. Koszty utrzymania lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych polegają na comiesięcznym przekazywaniu zarządom zaliczek na koszty zarządu oraz na fundusz remontowy. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez członków Wspólnot. Rozliczanie zaliczek odbywa się podczas corocznych zebrań sprawozdawczych organizowanych przez zarządcę.

4. W latach 2025–2030 nie przewiduje się zmian w sposobie finansowania gminnych lokali komunalnych i socjalnych.

§ 12. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Budynki własność Gminy		Udział Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych	
	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	koszty remontów części wspólnej
2025	35.000	50.000	28.000	40.000
2026	36.000	45.000	31.000	44.000

2027	39.000	60.000	34.000	48.000
2028	42.000	55.000	37.000	52.000
2029	44.000	50.000	39.000	53.000
2030	42.000	48.000	37.000	51.000

Rozdział 9

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

§ 13.1. Jako priorytetowe określa się następujące działania Gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. W latach 2025–2030 planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych, przy czym liczba ta może ulec zwiększeniu w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co przyczyni się do zwiększenia środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.

3. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.