



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 31 stycznia 2025 r.

Poz. 154

### UCHWAŁA NR XI/65/25 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 29 stycznia 2025 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubniany 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 (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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2025-2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr LXIII/435/24 Rady Gminy Łubniany z 29 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2024-2028.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Łubniany

*Zbigniew Romanowski*

Załącznik  
do uchwały nr XI/65/25  
Rady Gminy Łubniany  
z dnia 29 stycznia 2025 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2025-2030**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2025-2030 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem:

- a) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- b) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- d) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,
- e) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach,
- f) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokości 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 wydatków inwestycyjnych,
- h) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Łubniany,
- b) 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 z późn. zm.),
- c) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Gminie, stanowiące własność Gminy Łubniany, jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- d) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Łubniany, należący do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- e) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2025-2030,
- f) umowie - należy przez to rozumieć umowę o zarządzanie i administrowanie zasobem Gminy Łubniany.

## Rozdział 2

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łubniany tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali - stanowiących w całości własność Gminy Łubniany.

Według stanu na dzień 13.01.2025 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 23 lokale komunalne, w tym 18 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych, 4 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 1 lokal z wyodrębnioną własnością.

*Tabela nr 1*

Lp.	Miejscowość	Adres budynku	Liczba osób	Powierzchnia użytkowa	Liczba pokoi	Łazienka z WC	Instalacja C.O.	Gaz	Kan. szambo	Kan. sieć	Stan techniczny
1.	Kępa	ul. Zawadzka 5	4	81,10	2	x	-	x	-	x	dobry
2.	Luboszyce	ul. Opolska 32	3	54,81	3	x	x	-	-	x	dostateczny
3.	Luboszyce	ul. Kościelna 34/1	2	63,90	3	x	x	-	-	x	dostateczny
4.	Luboszyce	ul. Kościelna 34/2	2	68,54	3	x	x	-	-	x	dostateczny
5.	Łubniany	ul. Osowska 10/1	3	70,00	2	x	x	-	-	x	dobry
6.	Łubniany	ul. Osowska 10/2	0	78,80	3	x	x	-	-	x	dostateczny
7.	Łubniany	ul. Osowska 10/3	1	38,30	1	x	x	-	-	x	b. dobry
8.	Łubniany	ul. Opolska 51a/1	2	95,94	4	x	x	-	-	x	dobry
9.	Łubniany	ul. Opolska 51a/2	1	60,20	2	x	x	-	-	x	dobry
10.	Brynica	ul. Powstańców Śl.10	3	61,74	3	x	x	-	-	x	dobry
11.	Brynica	ul. Powstańców Śl. 67/1	1	71,70	3	x	x	-	-	x	dobry
12.	Brynica	ul. Powstańców Śl. 67/2	1	34,30	1	x	x	-	-	x	dobry
13.	Brynica	ul. Powstańców Śl. 67/3	1	76,80	3	x	x	-	-	x	dobry
14.	Jełowa	ul. Opolska 4/1	5	46,40	2	x	x	-	-	x	dobry
15.	Jełowa	ul. Opolska 4/2	2	69,13	2	x	x	-	-	x	dobry
16.	Jełowa	ul. Wolności 18/1	3	46,99	2	x	x	-	-	x	dobry
17.	Jełowa	ul. Wolności 18/2	4	91,32	4	x	x	-	-	x	dobry
18.	Kolanowice	ul. Powstańców Śl. 49	0	54,32	3	x	x	-	-	x	dostateczny
19.	Kobyłno	ul. Wiejska 17/3	1	39,50	1	-	-	-	-	-	mierny
20.	Jełowa	ul. Polna 2i/4	1	49,45	2	x	x	-	-	x	dobry
21.	Jełowa	ul. Polna 2j/4	1	68,12	3	x	x	-	-	x	dobry
22.	Jełowa	ul. Polna 2j/3	2	49,45	2	x	x	-	-	x	dobry
23.	Jełowa	ul. Polna 2j/6	5	116,70	3	x	x	-	-	x	dobry
	<b>RAZEM:</b>			<b>1487,61</b>							

2. Według stanu na dzień 13.01.2025 r. mieszkaniowy zasób Gminy to 23 lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 1487,61 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokalu wynosi 64,68 m<sup>2</sup>.

3. Prognoza stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany w latach 2025-2030 związana ze sprzedażą lub wyłączeniem lokalu

*Tabela nr2*

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszkalnych	21	18	18	18	18	18
Powierzchnia mieszkaniowego zasoby Gminy w m <sup>2</sup>	1393,79	1206,69	1206,69	1206,69	1206,69	1206,69

4. Zakres planowanych wydatków na lata 2025–2030 zapewni utrzymanie stanu technicznego lokali na dotychczasowym poziomie – planowane wydatki stanowiąc będą bieżące remonty i naprawy. Poprawa stanu technicznego poszczególnych lokali będzie zależna od pozyskania środków zewnętrznych.

**Rozdział 3****Planowana sprzedaż lokali oraz wyłączenie z zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030**

1. Plany sprzedaży lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025-2030:

*Tabela nr 3.*

rok	Powierzchnia mieszkaniowa zasobu gminy (m <sup>2</sup> )	Łączna ilość lokali mieszkalnych	lokal	Powierzchnia lokalu
2025-2026	1448,11	22	Planuje się sprzedaż mieszkania: Kobyłno ul. Wiejska 17	39,5
2025	1393,79	21	Planuje się wyłączenie mieszkania: Kolanowice ul. Powstańców Śl. 49	54,32
2025-2026	1323,79	20	Planuje się sprzedaż mieszkania: Łubniany ul. Osowska 10/1-	70,00
2025-2026	1244,99	19	Planuje się sprzedaż mieszkania: Łubniany ul. Osowska 10/2-	78,80
2025-2026	1206,69	18	Planuje się sprzedaż mieszkania: Łubniany ul. Osowska 10/3-	38,30

2. Lokale mieszkalne będą zbywane na rzecz dotychczasowych najemców, mających zawarte Umowy najmu na czas nieokreślony na wniosek najemców, sołectw oraz jednostek organizacyjnych Gminy.

**Rozdział 4****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2030**

1. Podstawę określania potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków, na podstawie których ustalony będzie plan koniecznych remontów, co pozwoli na utrzymanie dotychczasowego stanu technicznego budynków, a w szczególności sprawnych instalacji: elektrycznej, c.o., wodno-kanalizacyjnej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Jako priorytetowe uznaje się remonty, które zapewnią utrzymaniu bezpiecznego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest niezadowalający stan techniczny części budynków. W dużej mierze stan ten jest pochodną zaawansowanego wieku obiektów, które zostały wzniesione przed 1940 rokiem, jak również wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne, mieszkaniowy zasób Gminy wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty.

3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w tys. zł.

*Tabela nr 4*

Rodzaj remontów	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Roboty dekarские	-	-	-	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7000	5000	5000	5 000	6000	8000
Roboty malarskie	-	-	-	-	-	-
Instalacja wod-kan, gazowa i c.o.	5500	30000	3 000	3000	-	-
Instalacje elektryczne, przeglądy	9000	2 000	3 000	3 000	7500	3000
Roboty inne	3 500	5 000	5500	6 000	8000	10000
Kwota ogółem:	22500	42000	16500	17000	21500	21000

Plany działań modernizacyjnych oraz tworzenie nowych zabudowań oparte będą na realnych możliwościach finansowych Gminy oraz środkach finansowych możliwych do pozyskania. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków są uwarunkowane sytuacją społeczno-ekonomiczną Gminy Łubniany oraz jej możliwościami finansowymi w każdym kolejnym roku trwania Programu.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, aby zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2025-2030 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych.

#### 1.3. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy

- 1) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym;
- 2) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala: Wójt Gminy Łubniany w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały;
- 3) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu;
- 4) Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

Stawka czynszu za budynki i lokale, znajdujące się w zasobie Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego.

$$\text{Stawka czynszu} = S_b \times W_j$$

gdzie:

$S_b$ -stawka bazowa;

$W_j$ -współczynnik jakościowy

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

- 5) Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku, obliczoną na podstawie wzoru:

$$W_j = 1 + (n_1 + n_2 + \dots + n_n)$$

Gdzie:

$W_j$ -współczynnik jakościowy;

$n_1, n_2, n_n$ -wielkość zależna od standardu lokalu.

Wielkości  $n$  obniżające lub podwyższające współczynnik jakościowy  $W_j$ :

- a) mieszkanie bez łazienki i kanalizacji (brak w mieszkaniu pomieszczenia wyposażonego w stałą instalację wodno-kanalizacyjną uniemożliwiającą podłączenia wanny lub kabiny prysznicowej, umywalki i miski sedesowej- $n = (-0,05)$ ,
- b) brak centralnego ogrzewania lokalu- $n = (-0,05)$ ,
- c) lokal z dostawą ciepła- $n = 0,05$ ,
- d) lokal z dostępem do sieci gazowej- $n = 0,05$ ,
- e) budynki wolnostojące- $n = 0,05$ ,
- f) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian- $n = 0,1$ ,

g) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją dachu- $n=0,05$ ,

h) Suma współczynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu nie powinna przekraczać 0,30.

## **2. Warunki obniżenia czynszu**

- 1) Wójt Gminy może stosować obniżki naliczonego czynszu, według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy Łubniany w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany;
- 2) Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy.

## **Rozdział 6**

### **Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu**

1. Na podstawie uchwały nr XXXVIII/201/10 Rady Gminy Łubniany z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Łubniany i jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, możliwe jest udzielenie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia zaległości na raty,
- b) umarzania zaległości,
- c) odraczania terminu płatności.

## **Rozdział 7**

### **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. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany zarządza Wójt Gminy Łubniany poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wykonywane jest również przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

3. Zarządzanie nieruchomościami 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:

- a) prowadzenie ewidencji budynków i lokali,
- b) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i zamiennych na podstawie zezwoleń wydawanych przez Wójta,
- c) utrzymywanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
- d) zawieranie umów z dostawcami mediów,
- e) pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- f) windykację zaległości czynszowych, za media i odpady komunalne,
- g) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, objętych umową o zarządzanie,
- h) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych na prace remontowe,
- i) reprezentowanie Gminy Łubniany we Wspólnotach Mieszkaniowych.

4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

## Rozdział 8

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków 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, odszkodowań za bezumowne korzystanie, oraz w miarę potrzeb ze środków budżetowych Gminy, dotacji, pożyczek, kredytów, jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środków zewnętrznych.

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

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
2030	Tak	Tak	Tak

2. W budynkach wspólnot, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

3. W budynkach wspólnot, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne,
- c) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Tabela nr 6 Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany na lata 2025-2030

RODZAJ WYDATKÓW	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	5500	5500	7000	7000	12000	7500
Koszty remontów i modernizacji lokali	25000	42000	16500	17000	21500	21000
Koszty zarządzania nieruchomościami (fundusz remontowy)	6900	6900	6900	6900	6900	6900
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
ogółem	37400	54400	30400	30900	40400	35400

## Rozdział 9

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i 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) umożliwianie zamian mieszkań, zarówno pomiędzy najemcami lokali komunalnych, jak i z najemcami zajmującymi mieszkania w innych zasobach;
- 2) przeprowadzanie remontów mieszkań i budynków gminnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 3) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 4) przeznaczanie lokali mieszkalnych o znacznym stopniu zużycia do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zamian za czasowe zwolnienie z czynszu;
- 5) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych, dochodu i stanu rodzinnego najemcy, a tym samym stworzenie rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;

- 6) odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem do najmu socjalnego, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 7) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania.
  2. Instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą zamiany lokali mieszkalnych oraz sprzedaż lokali.
  3. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, Gmina będzie kontynuowała takie działania, jak:
    - 1) rozkładanie na raty zaległości czynszowych;
    - 2) kojarzenie zamian lokatorskich.