



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 listopada 2025 r.

Poz. 2813

UCHWAŁA NR XXI/213/2025 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 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 Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie

Adrian Mróz

Załącznik
do uchwały nr XXI/213/2025
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 listopada 2025 r.

„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOGOLIN NA LATA 2026-2030”

Rozdział 1

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

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gogolin tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach własności Gminy Gogolin oraz w budynkach dzierżawionych i wynajętych na podstawie zawartych umów.

2. W skład mieszkaniowego zasób Gminy Gogolin według stanu na dzień 31.10.2025 r. wchodzi 210 lokali w 34 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 11 826,85 m². 146 lokali to lokale najmu na czas nieoznaczony, a 64 to lokale najmu socjalnego, w tym:

- a) 171 lokale w 29 budynkach będących własnością gminy o ogólnej powierzchni użytkowej 10 035,02 m²;
- b) 3 lokale w 3 budynkach wyłączonych z użytkowania w 2022 roku z uwagi na zły stan techniczny znajdujących się w Obrowcu przy ul. Odrzańskiej 28 o łącznej powierzchni użytkowej 236,58 m². Nieruchomości planowane są do sprzedaży;
- c) 36 lokali mieszkalnych w 2 budynkach dzierżawionych i wynajętych na podstawie zawartych umów o ogólnej powierzchni użytkowej 1 555,25 m².

3. W 2023 r. w 4 budynkach zasobu mieszkaniowego Gminy Gogolin została przeprowadzona inwentaryzacja, zaktualizowane powierzchnie użytkowe zostały uwzględnione w aktualnym Programie i zostaną zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzone do umów najmu. Budynek znajdujący się w Choruli przy ulicy Opolskiej 66 o łącznej powierzchni użytkowej 74,27 m² został sprzedany w 2025 r. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gogolin, w tym wydzielanie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe oraz bieżącą ich aktualizację prowadzi Burmistrz Gogolina. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi jest utrzymanie takiej liczby lokali, która pozwoli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z uwagi na ich niedostateczną ilość w celu zachowania optymalnego systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem zasadnym jest planowanie powiększenia zasobu poprzez adaptację na cele mieszkaniowe istniejących lokali użytkowych, remonty odzyskiwanych lokali mieszkalnych i przeznaczania ich do ponownego zasiedlania, budowanie nowych nieruchomości w zależności od pozyskanych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych oraz ograniczanie najmu zasobu mieszkaniowego w złym stanie technicznym poprzez rozbiorę budynków, których remont jest nieopłacalny lub ich sprzedaż.

Wykaz budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Gogolin wraz z ich metrażem i wyposażeniem przedstawiają poniższe tabele nr 1, nr 2, nr 3:

Tabela nr 1. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gogolin

Lp.	Adres budynku	Nr mieszk.	Ilość mieszkań	Suma mieszkań w budynku	Pow. użytkowa lokalu	Suma pow. użytkowych lokali w budynku	Rodzaj wyposażenia lokalu poza energia elektryczną i wodą KW - kotłownia węglowa, KG - kotłownia gazowa, PG - piec gazowy, PW - piec węglowy, KO - kotłownia olejowa						UWAGI
							Ogrzewanie na gaz	Ogrzewanie na olej	Ogrzewanie na węgiel	Kanal. sieciowa	Szambo	Stan techniczny	
1	Gogolin Krapkowicka 2	1	1		54,40		PG			tak			
2	Gogolin Krapkowicka 2	2	1		26,20		PG			tak			
3	Gogolin Krapkowicka 2	3	1		53,75		PG			tak			
4	Gogolin Krapkowicka 2	4	1		62,00		PG			tak			
				4		196,35						dobry	
5	Gogolin Krapkowicka 3	1	1		49,39		PG			tak			
6	Gogolin Krapkowicka 3	2	1		47,29		PG			tak			
7	Gogolin Krapkowicka 3	3	1		30,82		PG			tak			
8	Gogolin Krapkowicka 3	4	1		65,35		PG			tak			
9	Gogolin Krapkowicka 3	5	1		67,80		PG			tak			
10	Gogolin Krapkowicka 3	6	1		32,48		PG			tak			
11	Gogolin Krapkowicka 3	7	1		49,35		PG			tak			
12	Gogolin Krapkowicka 3	8	1		51,26		PG			tak			
13	Gogolin Krapkowicka 3	9	1		52,02		PG			tak			
14	Gogolin Krapkowicka 3	10	1		52,06		PG			tak			
15	Gogolin Krapkowicka 3	11	1		51,68		PG			tak			
16	Gogolin Krapkowicka 3	12	1		51,84		PG			tak			
				12		601,34						dobry	
17	Gogolin Krapkowicka 8	1	1		76,41				PW	tak			
18	Gogolin Krapkowicka 8	2	1		108,98		PG			tak			

19	Gogolin Krapkowicka 8	3	1		86,73			PW	tak			
				3		272,12					dostateczny	
20	Gogolin Krapkowicka 13	1	1		65,40		PG		tak			
21	Gogolin Krapkowicka 13	2	1		38,66		PG		tak			
22	Gogolin Krapkowicka 13	3	1		61,52		PG		tak			
23	Gogolin Krapkowicka 13	4	1		85,54		PG		tak			
24	Gogolin Krapkowicka 13	5	1		62,30		PG		tak			
				5		313,42					dopuszczający	
25	Gogolin Krapkowicka 21	1	1		66,80			PW	tak			
26	Gogolin Krapkowicka 21	2	1		71,59			PW	tak			
27	Gogolin Krapkowicka 21	3	1		71,54			PW	tak			
28	Gogolin Krapkowicka 21	4	1		59,11			PW	tak			
				4		269,04					dostateczny	
29	Gogolin Krapkowicka 21A	-	1		59,40			PW	tak			
				1		59,40					dostateczny	
30	Gogolin Krapkowicka 28	1	1		26,23			PW	tak			
31	Gogolin Krapkowicka 28	2	1		45,44			PW	tak			
32	Krapkowicka 28	3	1		69,19		PG		tak			
33	Gogolin Krapkowicka 28	4	1		53,56		PG		tak			
				4		194,42					dopuszczający	
34	Gogolin Krapkowicka 28 A	1	1		53,97		KG		tak			
35	Gogolin Krapkowicka 28 A	2	1		53,23		KG		tak			
36	Gogolin Krapkowicka 28 A	3	1		53,95		KG		tak			
37	Gogolin Krapkowicka 28 A	4	1		53,78		KG		tak			
38	Gogolin Krapkowicka 28 A	5	1		54,25		KG		tak			
39	Gogolin Krapkowicka 28 A	6	1		53,57		KG		tak			
				6		322,75					dobry	
40	Gogolin Krapkowicka 28 B	1	1		39,21		KG		tak			

41	Gogolin Krapkowicka 28 B	2	1		66,40		KG			tak			
42	Gogolin Krapkowicka 28 B	3	1		39,21		KG			tak			
43	Gogolin Krapkowicka 28 B	4	1		66,31		KG			tak			
44	Gogolin Krapkowicka 28 B	5	1		38,67		KG			tak			
45	Gogolin Krapkowicka 28 B	6	1		66,58		KG			tak			
				6		316,38						dobry	
46	Gogolin Krapkowicka 28 C	1	1		78,90				PW	tak			
47	Gogolin Krapkowicka 28 C	2	1		38,10				PW	tak			
48	Gogolin Krapkowicka 28 C	3	1		80,10				PW	tak			
49	Gogolin Krapkowicka 28 C	4	1		78,90				PW	tak			
50	Gogolin Krapkowicka 28 C	5	1		38,10				PW	tak			
51	Gogolin Krapkowicka 28 C	6	1		80,80				PW	tak			
				6		394,90						dobry	
52	Gogolin Krapkowicka 28 D	1	1		60,30				PW	tak			
53	Gogolin Krapkowicka 28 D	2	1		60,30				PW	tak			
54	Gogolin Krapkowicka 28 D	3	1		60,30				PW	tak			
55	Gogolin Krapkowicka 28 D	4	1		60,30				PW	tak			
				4		241,20						dobry	
56	Gogolin Krapkowicka 67	1	1		62,40				PW	tak			
57	Gogolin Krapkowicka 67	2	1		62,16				PW	tak			
58	Gogolin Krapkowicka 67	3	1		58,50		PG			tak			
59	Gogolin Krapkowicka 67	4	1		61,85		PG			tak			
				4		244,91						dostateczny	
60	Gogolin Krapkowicka 87	1	1		54,13				PW	tak			
61	Gogolin Krapkowicka 87	2	1		83,48		KG			tak			
62	Gogolin Krapkowicka 87	3	1		66,49		KG			tak			

63	Gogolin Krapkowicka 87	4	1		87,17		KG			tak			
64	Gogolin Krapkowicka 87	5	1		43,99				PW	tak			
65	Gogolin Krapkowicka 87	6	1		32,92				PW	tak			
66	Gogolin Krapkowicka 87	6a	1		12,00				PW	tak			
				7		380,18						dostateczny	
67	Gogolin Strzelecka 1	1	1		57,47		PG			tak			
68	Gogolin Strzelecka 1	2	1		35,21		PG			tak			
69	Gogolin Strzelecka 1	3	1		74,67		PG			tak			
70	Gogolin Strzelecka 1	4	1		41,60		PG			tak			
71	Gogolin Strzelecka 1	5	1		72,58		PG			tak			
72	Gogolin Strzelecka 1	6	1		42,92		PG			tak			
73	Gogolin Strzelecka 1	7	1		57,70		PG			tak			
74	Gogolin Strzelecka 1	8	1		35,92		PG			tak			
75	Gogolin Strzelecka 1	9	1		74,88		PG			tak			
76	Gogolin Strzelecka 1	10	1		113,18		PG			tak			
77	Gogolin Strzelecka 1	11	1		42,36		PG			tak			
78	Gogolin Strzelecka 1	12	1		53,52		PG			tak			
79	Gogolin Strzelecka 1	13	1		46,02		PG			tak			
80	Gogolin Strzelecka 1	14	1		70,16		PG			tak			
81	Gogolin Strzelecka 1	15	1		59,27		PG			tak			
				15		877,46						dobry	
82	Gogolin Strzelecka 3	1	1		56,89		PG			tak			
83	Gogolin Strzelecka 3	2	1		77,07		PG			tak			
84	Gogolin Strzelecka 3	2A	1		52,83		PG			tak			
85	Gogolin Strzelecka 3	3	1		83,91		PG			tak			
86	Gogolin Strzelecka 3	4	1		106,30		PG			tak			

				5		377,00						dobry	
87	Gogolin Strzelecka 8-10	1	1		97,13		PG				tak		
88	Gogolin Strzelecka 8-10	1A	1		38,80		PG				tak		
89	Gogolin Strzelecka 8-10	2	1		45,50		PG				tak		
90	Gogolin Strzelecka 8-10	3	1		36,90		PG				tak		
91	Gogolin Strzelecka 8-10	4	1		36,62		PG				tak		
92	Gogolin Strzelecka 8-10	5	1		70,94		PG				tak		
93	Gogolin Strzelecka 8-10	6	1		98,78		PG				tak		
94	Gogolin Strzelecka 8-10	7	1		46,69		PG				tak		
95	Gogolin Strzelecka 8-10	8	1		39,29		PG				tak		
96	Gogolin Strzelecka 8-10	9	1		37,53		PG				tak		
97	Gogolin Strzelecka 8-10	10	1		68,85		PG				tak		
				11		617,03						dobry	
98	Gogolin Strzelecka 29	1A	1		58,60		PG				tak		
99	Gogolin Strzelecka 29	1	1		25,30				PW		tak		
100	Gogolin Strzelecka 29	2	1		85,20		PG				tak		
101	Gogolin Strzelecka 29	3	1		65,43				PW		tak		
				4		234,53						dostateczny	
102	Gogolin Strzelecka 31	1	1		38,76				PW		tak		
103	Gogolin Strzelecka 31	2	1		50,21				PW		tak		lokal z połączenia dwóch
	Gogolin Strzelecka 31				36,00				PW		tak		
104	Gogolin Strzelecka 31	3	1		42,10				PW		tak		
				3		167,07						dostateczny	
105	Gogolin Strzelecka 101	1	1		42,39		KG				tak		
106	Gogolin Strzelecka 101	2	1		44,43		KG				tak		
107	Gogolin Strzelecka 101	3	1		66,21		KG				tak		
108	Gogolin Strzelecka 101	4	1		39,35		KG				tak		

109	Gogolin Strzelecka 101	5	1		68,82		KG			tak			
110	Gogolin Strzelecka 101	6	1		33,82		KG			tak			Pom. gosp.
				6		261,20						dobry	
111	Gogolin Strzelecka 112	1	1		36,28				PW	tak			
112	Gogolin Strzelecka 112	2	1		91,88				PW	tak			
113	Gogolin Strzelecka 112	3	1		59,71				PW	tak			
114	Gogolin Strzelecka 112	4	1		63,03				PW	tak			
115	Gogolin Strzelecka 112	5	1		48,00				PW	tak			
116	Gogolin Strzelecka 112	6	1		40,51				PW	tak			
117	Gogolin Strzelecka 112	7	1		29,77				PW	tak			
				7		369,18						dopuszczający	
118	Gogolin Ks. Stanisława Schulza 1	1	1		59,26				PW	tak			
119	Gogolin Ks. Stanisława Schulza 1	2	1		80,70				PW	tak			
120	Gogolin Ks. Stanisława Schulza 1	3	1		62,12		PG			tak			
121	Gogolin Ks. Stanisława Schulza 1	4	1		53,12				PW	tak			
				4		255,20						dostateczny	
122	Gogolin Ligonia 3	1	1		52,60		PG			tak			
123	Gogolin Ligonia 3	2	1		59,56		PG			tak			
124	Gogolin Ligonia 3	3	1		55,92		PG			tak			
125	Gogolin Ligonia 3	4	1		65,59		PG			tak			
126	Gogolin Ligonia 3	5	1		57,98		PG			tak			
127	Gogolin Ligonia 3	6	1		67,31		PG			tak			
				6		358,96						dobry	
128	Gogolin Szpitalna 8	1	1		53,95		PG			tak			
129	Gogolin Szpitalna 8	2	1		53,46		PG			tak			

130	Gogolin Szpitalna 8	3	1		53,95		PG			tak			
131	Gogolin Szpitalna 8	4	1		53,46		PG			tak			
132	Gogolin Szpitalna 8	5	1		80,60		PG			tak			
				5		295,42						dobry	
133	Gogolin Plebiscytowa 1	1	1		64,55				KW	tak			
134	Gogolin Plebiscytowa 1	2	1		81,28				KW	tak			
				2		145,83						dobry	
135	Gogolin Wyzwolenia 66 A	1	1		65,90		PG			tak			
136	Gogolin Wyzwolenia 66 A	2	1		52,90		PG			tak			
137	Gogolin Wyzwolenia 66 A	3	1		65,90		PG			tak			
138	Gogolin Wyzwolenia 66 A	4	1		52,90		PG			tak			
139	Gogolin Wyzwolenia 66 A	5	1		65,90		PG			tak			
140	Gogolin Wyzwolenia 66 A	6	1		52,90		PG			tak			
141	Gogolin Wyzwolenia 66 A	7	1		56,40		PG			tak			
142	Gogolin Wyzwolenia 66 A	8	1		45,80		PG			tak			
				8		458,60						dobry	
143	Gogolin Wyzwolenia 66 B	1	1		65,90		PG			tak			
144	Gogolin Wyzwolenia 66 B	2	1		52,90		PG			tak			
145	Gogolin Wyzwolenia 66 B	3	1		65,90		PG			tak			
146	Gogolin Wyzwolenia 66 B	4	1		52,90		PG			tak			
147	Gogolin Wyzwolenia 66 B	5	1		65,90		PG			tak			
148	Gogolin Wyzwolenia 66 B	6	1		52,90		PG			tak			
149	Gogolin Wyzwolenia 66 B	7	1		56,40		PG			tak			
150	Gogolin Wyzwolenia 66 B	8	1		45,80								
				8		458,60						dobry	
151	Gogolin Wyzwolenia 66 C	1	1		65,90								
152	Gogolin Wyzwolenia 66 C	2	1		52,90								

153	Gogolin Wyzwolenia 66 C	3	1		65,90								
154	Gogolin Wyzwolenia 66 C	4	1		52,90								
155	Gogolin Wyzwolenia 66 C	5	1		65,90								
156	Gogolin Wyzwolenia 66 C	6	1		52,90								
157	Gogolin Wyzwolenia 66 C	7	1		56,40								
158	Gogolin Wyzwolenia 66 C	8	1		45,80								
				8		458,60						dobry	
159	Malnia Leśna 5	1	1		67,85			PW	tak				
160	Malnia Leśna 5	2	1		56,22			PW	tak				
161	Malnia Leśna 5	3	1		69,71			PW	tak				
162	Malnia Leśna 5	4	1		67,16			PW	tak				
163	Malnia Leśna 5	5	1		54,17			PW	tak				
				5		315,11						dostateczny	
164	Malnia Powstańców 2	1	1		56,54		KO		tak				
165	Malnia Powstańców 2	2	1		53,29		KO		tak				
				2		109,83						dostateczny	
166	Odrowąż Wiejska 58	-	1		115,04			PW	tak				
				1		115,04						dostateczny	
167	Kamionek Ogrodowa 3	1	1		44,68		KO		tak				
168	Kamionek Ogrodowa 3	2	1		69,47		KO		tak				
				2		114,15						dobry	
169	Kamień Śląski Pl. Myśliwca 5	1	1		57,30			KW	tak				

170	Kamień Śląski Pl. Myśliwca 5	2	1		89,02				KW	tak		
				2		146,32						dobry
171	Kamień Śląski Klasztorna 5	1	1		93,48			KO		tak		
				1		93,48						dostateczny

Tabela nr 2. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych dzierżawionych i wynajmowanych przez Gminę Gogolin

							Rodzaj wyposażenia lokalu poza energia elektryczną i wodą, KW kotłownia węglowa, KG - kotłownia gazowa, PG - piec gazowy, PW - piec węglowy, KO - kotłownia olejowa						
Lp.	Adres budynku	Nr mieszk.	Ilość mieszkań	Suma mieszkań w budynku	Pow. użytkowa lokalu	Suma pow. użytkowych lokali w budynku	Ogrzewanie na gaz	Ogrzewanie na olej	Ogrzewanie na węgiel	Kanal. sieciowa	Szambo	Stan techniczny	UWAGI
1	Gogolin Konopnickiej 9	1	1		64,53		PG			tak			
2	Gogolin Konopnickiej 9	2	1		69,25		PG			tak			
3	Gogolin Konopnickiej 9	3	1		64,53		PG			tak			
4	Gogolin Konopnickiej 9	4	1		69,25		PG			tak			
5	Gogolin Konopnickiej 9	5	1		63,86		PG			tak			
6	Gogolin Konopnickiej 9	6	1		69,25		PG			tak			
				6		400,67						dopuszczający	
7	Gogolin Konopnickiej 5	1	1		49,02		KG			tak			
8	Gogolin Konopnickiej 5	2	1		49,02		KG			tak			
9	Gogolin Konopnickiej 5	3	1		31,90		KG			tak			
10	Gogolin Konopnickiej 5	4	1		31,90		KG			tak			
11	Gogolin Konopnickiej 5	5	1		31,90		KG			tak			
12	Gogolin Konopnickiej 5	6	1		31,90		KG			tak			

13	Gogolin Konopnickiej 5	7	1		31,90		KG			tak			
14	Gogolin Konopnickiej 5	8	1		31,90		KG			tak			
15	Gogolin Konopnickiej 5	9	1		49,02		KG			tak			
16	Gogolin Konopnickiej 5	10	1		49,02		KG			tak			
17	Gogolin Konopnickiej 5	11	1		48,42		KG			tak			
18	Gogolin Konopnickiej 5	12	1		48,42		KG			tak			
19	Gogolin Konopnickiej 5	13	1		31,79		KG			tak			
20	Gogolin Konopnickiej 5	14	1		31,79		KG			tak			
21	Gogolin Konopnickiej 5	15	1		31,79		KG			tak			
22	Gogolin Konopnickiej 5	16	1		31,79		KG			tak			
23	Gogolin Konopnickiej 5	17	1		31,79		KG			tak			
24	Gogolin Konopnickiej 5	18	1		31,79		KG			tak			
25	Gogolin Konopnickiej 5	19	1		48,42		KG			tak			
26	Gogolin Konopnickiej 5	20	1		48,42		KG			tak			
27	Gogolin Konopnickiej 5	21	1		48,21		KG			tak			
28	Gogolin Konopnickiej 5	22	1		48,21		KG			tak			
29	Gogolin Konopnickiej 5	23	1		31,64		KG			tak			
30	Gogolin Konopnickiej 5	24	1		31,64		KG			tak			
31	Gogolin Konopnickiej 5	25	1		31,64		KG			tak			
32	Gogolin ul. Konopnickiej 5	26	1		31,64		KG			tak			
33	Gogolin Konopnickiej 5	27	1		31,64		KG			tak			

34	Gogolin Konopnickiej 5	28	1		31,64		KG			tak			
35	Gogolin Konopnickiej 5	29	1		48,21		KG			tak			
36	Gogolin Konopnickiej 5	30	1		48,21		KG			tak			
				30		1154,58						dobry	

Tabela nr 3. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych wyłączonych z użytkowania stanowiących własność Gminy Gogolin

1	Obrowiec Odrzańska 28	1	1		80,36				PW		tak		WK*
2	Obrowiec Odrzańska 28	2	1		76,56				PW		tak		WK*
3	Obrowiec Odrzańska 28	3	1		79,66				PW		tak		WK*
				3		236,58						zły	

WK* - lokale wykwaterowane

§ 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gogolin.

1. Wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji, wyposażenie, a także sposób użytkowania przez najemców to czynniki, które mają istotny wpływ na stan techniczny budynków. Większość budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem i wykazują niekorzystną strukturę wiekową. Budynki te są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontu w różnym stopniu i zakresie. Polityka mieszkaniowa Gminy Gogolin w latach 2026–2030 prowadzona będzie w sposób zapewniający utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i zapewniającym dalsze bezpieczne użytkowanie. W przeważającej części budynków stan techniczny określa się jako dobry, tj. budynek nie wymaga napraw / dopuszcza się drobne remonty.

2. W tabeli poniżej przedstawiono prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Gogolin w kolejnych latach w budynkach stanowiących własność Gminy:

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Gogolin w kolejnych latach.

Lp.	Adres	Stan techniczny w kolejnych latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Gogolin, ul. Krapkowicka 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Gogolin, ul. Krapkowicka 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Gogolin, ul. Krapkowicka 8	dopuszczający	dopuszczający	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4	Gogolin, ul. Krapkowicka 13	dopuszczający	dopuszczający	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5	Gogolin, ul. Krapkowicka 21	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
6	Gogolin, ul. Krapkowicka 21A	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7	Gogolin, ul. Krapkowicka 28	dopuszczający	dopuszczający	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8	Gogolin, ul. Krapkowicka 28AB	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Gogolin, ul. Krapkowicka 28CD	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Gogolin, ul. Krapkowicka 67	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
11	Gogolin, ul. Krapkowicka 87	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12	Gogolin, ul. Strzelecka 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Gogolin, ul. Strzelecka 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Gogolin, ul. Strzelecka 8-10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Gogolin, ul. Strzelecka 29	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16	Gogolin, ul. Strzelecka 31	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
17	Gogolin, ul. Strzelecka 101	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Gogolin, ul. Strzelecka 112	dopuszczający	dopuszczający	dopuszczający	dopuszczający	dopuszczający
19	Gogolin, ul. Ks. Stanisława Schulza 1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
20	Gogolin, ul. Ligonja 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Gogolin, ul. Szpitalna 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	Gogolin, ul. Plebiscytowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	Gogolin, ul. Wyzwolenia 66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

24	Malnia, ul. Leśna 5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
25	Malnia, ul. Powstańców 2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
26	Odrawąż, ul. Wiejska 58	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
27	Kamionek, ul. Ogrodowa 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	Kamień Śląski, ul. Plac Myśliwca 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	Kamień Śląski ul. Klasztorna 5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Oznaczenie:

- 1) zły stan techniczny – budynek wymaga wykonania kapitalnego remontu wraz z wymianą elementów konstrukcyjnych;
- 2) dopuszczający stan techniczny - budynek wymaga wykonania kapitalnego remontu bez wymiany elementów konstrukcyjnych;
- 3) dostateczny stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np. na elewacji w tym modernizacji, instalacji technicznych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz remontów wewnętrznych, w tym malowania klatek schodowych i remontów lokali;
- 4) dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw/dopuszcza się drobne remonty.

3. Zgodnie z zawartymi umowami dzierżawy i najmu Gmina Gogolin zobowiązana jest do opłaty czynszu i ryczałtu oraz dokonywania drobnych napraw na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy i najmu w stanie niepogorszonym. W związku z wywiązywaniem się z zawartych umów dodatkowa prognoza stanu technicznego nie jest wymagana. Ponadto ww. nieruchomości objęte są ubezpieczeniem.

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

1. Rozmiar potrzeb mieszkaniowych jest wyznaczany przez ustawowe obowiązki Gminy oraz liczbę składanych wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Działania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nakierowane są na:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody;
- 2) realizację wyroków sądowych, w których orzeczone zostało prawo do najmu socjalnego;
- 3) poprawę warunków mieszkaniowych najemców poprzez wyrażanie zgody na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub wyrażanie zgody na zamianę wzajemną (pomiędzy najemcami lokali).

3. Liczbę rodzin oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy wg. stanu na dzień 23.09.2025 r. - (posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej) przedstawia poniższa tabela nr 5

Liczba rodzin oczekujących na lokal - najem socjalny	Liczba rodzin oczekujących na lokal - najem na czas nieoznaczony	Liczba rodzin oczekujących na zawarcie umowy na podstawie wyroku sądowego	Liczba rodzin oczekujących na zamianę lokalu
10	8	4	8

4. Gmina Gogolin gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym dążąc do utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, stworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych dla osób korzystających z zasobu oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

5. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali określona została na podstawie dokonanych przeglądów techniczno-budowlanych, a protokoły z przeglądów okresowych oraz opinii technicznych dotyczących stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia rzeczywistych potrzeb remontowych i konserwacyjnych budynków i lokali.

6. Gmina partycypuje w kosztach remontów nieruchomości dzierżawionych i wynajętych na podstawie zawartych umów.

7. Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych z uwzględnieniem rodzaju remontów z podziałem na rzeczowy zakres robót oraz niezbędnych na ten cel nakładów finansowych uwzględniających rzeczywiste potrzeby przedstawia poniższa tabela nr 6

Lp.		Zakres rzeczywisty robót				
		Planowane nakłady finansowe w zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Roboty dekarские (remonty kapitalne dachów, prace zabezpieczające, konserwacje)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
2	Prace elewacyjne (remonty elewacji, ocieplenia ścian zewnętrznych - termomodernizacja, malowanie i tynkowanie)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
3	Prace konserwacyjne (remonty balkonów, izolacje, odwodnienia)	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
4	Roboty instalacyjne wod-kan. (wymiana pionów wod.-kan., remont i wymiana przyłączy sieci zew.)	12 000,00	12 000,00	12 000,00	15 000,00	15 000,00
5	Roboty instalacyjne c.o. (wymiany instalacji c.o. wymiana kotłów wykonanie instalacji gazowych)	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
6	Roboty instalacji elektrycznej (wymiana instalacji wewnętrznych w lokalach i częściach wspólnych)	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
7	Roboty stolarskie (wymiana stolarki okiennej-drzwiowej, w tym podłóg drewnianych)	30 000,00	30 000,00	30 000,00	35 000,00	35 000,00
8	Roboty ogólnobudowlane (przygotowanie mieszkań do zasiedlenia, malowanie klatek schodowych, piwnic)	120 000,00	120 000,00	120 000,00	130 000,00	130 000,00
9	Razem	307 000,00	307 000,00	307 000,00	315 000,00	315 000,00

8. Wydatki na potrzeby remontowe określone ww. tabeli są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od różnych czynników, np.: pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania, zdarzeń losowych oraz sytuacji finansowej Gminy Gogolin.

9. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali – budynków w latach 2026 - 2030

§ 3.1. Sprzedaż lokali odbywa się w oparciu przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony z możliwością ubiegania się o przyznanie bonifikaty.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale przeznaczone na najem socjalny.

3. Wolne lokale, których zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania zasobem gminy, mogą być sprzedawane potencjalnym nabywcom w drodze przetargu.

4. Zakłada się sprzedaż całych budynków (poszczególnych lokali w budynku w jednym czasie) tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych lub osób prywatnych bez udziału Gminy Gogolin. Planowana jest sprzedaż mieszkań i budynków wymagających ponoszenia przez właściciela dużych nakładów finansowych.

5. Prognozę sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych na lata 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela nr 7

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba nieruchomości	1	1	1	1	1

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w drodze Zarządzenia Burmistrz Gogolina uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.

3. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Burmistrz Gogolina uwzględnia n.w. czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- korzystne usytuowanie budynku - centrum - podwyżka o 10%,
- dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 20%,
- korzystne usytuowanie mieszkania w budynku (I, II, III piętro) - podwyżka o 10%,

2) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- niekorzystne usytuowanie budynku (strefa peryferyjna miejska, wieś, występujący łącznie niekorzystny wpływ sąsiedztwa komunikacji kolejowej i drogowej (autostrada), obniżka o 10%,
- zły stan techniczny budynku - obniżka 20%,
- niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku (parter, mieszkanie ciemne, ślepa kuchnia), obniżka o 10%,
- brak instalacji ogrzewania w mieszkaniu - obniżka o 10%,
- brak instalacji gazowej - obniżka o 10%,
- brak łazienki w mieszkaniu - obniżka o 10%,
- brak WC w mieszkaniu - obniżka o 10%.

4. Czynniki mające wpływ na obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu sumują się i nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

5. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej.

6. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć 30% stawki bazowej.

7. W czasie trwania najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu, mający wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gogolin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach

§ 5.1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Gogolin realizowane jest poprzez odpowiednie komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego w Gogolinie.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gogolin definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających w szczególności na celu:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej;
- 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego i użytkowych;
- 4) naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lub użytkowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu i prowadzenie spraw o eksmisję,
- 6) utrzymanie lokali i budynków w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. W latach objętych Programem nie przewiduje się zmian w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) środki z tytułu wpływu czynszu za lokale;
- 2) inne środki z budżetu gminy;
- 3) dochody ze sprzedaży lokali;
- 4) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

2. Przewidywane dochody będące źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030 w zł przedstawia poniższa tabela nr 8

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Dochody ogółem	1 250 000,00	1 300 000,00	1 350 000,00	1 400 000,00	1 450 000,00

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na rodzaje kosztów bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§ 7.1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

2. Planowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na rodzaje koszty przedstawia poniższa tabela nr 9

Rodzaje kosztów w zł	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	393 000,00	400 000,00	410 000,00	420 000,00	430 000,00
Koszty remontów i modernizacji	320 000,00	320 000,00	330 000,00	330 000,00	330 000,00
Koszty pozostałe, w tym media, postępowania sądowe, itp.	395 000,00	400 000,00	410 000,00	420 000,00	430 000,00
Koszty inwestycyjne	30 000,00	-	-	-	-
Udział w kosztach najmu i dzierżawy lokali	235 000,00	240 000,00	245 000,00	245 000,00	245 000,00
Razem	1 373 000,00	1 360 000,00	1 395 000,00	1 415 000,00	1 435 000,00

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin

§ 8.1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem Gmina będzie dążyć do:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego;
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 3) prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: weryfikację umów najmu i monitorowanie zamieszkiwania najemców, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem;
- 4) zachęcania w zakresie zamian lokali zgodnie z warunkami określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Gogolinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gogolin;
- 5) kontynuowania działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągłości opłat za lokal i powstrzymywanie procesu narastania zaległości poprzez:
 - a) windykację należności,
 - b) podejmowanie działań dla osób wymagających wsparcia w formie: rozkładania należności na raty, odroczenia terminu spłaty, umorzenia należności;
- 6) sprzedaży lokali zgodnie z zaplanowaną prognozą, która będzie prowadzić do zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin, a tym samym do pozyskania środków finansowych na kolejne inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym gminy;
- 7) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.