



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 3331

UCHWAŁA NR XXII/172/25 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 22 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głucholązy na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Głucholazach uchwala

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głucholązy na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Głucholazach

Jerzy Dunaj

Załącznik
do uchwały nr XXII/172/25
Rady Miejskiej W Głuchołazach
z dnia 22 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuchołazy na lata 2026-2030

Rozdział 1 Definicje

§ 1. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Głuchołazy;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Głuchołazach;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Głuchołaz;
- 4) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Głuchołazy;
- 5) administratorze – należy przez to rozumieć podmiot administrujący gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Głuchołazy;
- 6) 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);
- 7) lokatorze, właścicielu, lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 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).

Rozdział 2

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

§ 2.1. Gminny zasób na dzień 31 grudnia 2024 r., przedstawia się następująco:

- 1) 209 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9886,46 m² w budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy;
- 2) 789 lokale o łącznej powierzchni 35262,29 m² w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Lata 2026-2030 będą charakteryzowały się dalszym powolnym obniżaniem ilości zasobów komunalnych. Prognozę stanu gminnego zasobu przedstawia tabela nr 1 (stan na dzień 31 grudnia każdego roku):

Tabela 1

Lata	Liczba lokali mieszkalnych
2026 r.	970
2027 r.	986
2028 r.	910
2029 r.	924
2030 r.	950

3. Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu, w których 100% lokali stanowi własność gminy, są w większości budynkami pochodzącymi sprzed 1939 roku o bardzo wysokim stopniu zamortyzowania. Wiele z pośród nich zostało wybudowanych w XIX wieku. W związku z powyższym, zasoby mieszkaniowe gminy charakteryzują się zróżnicowanym stanem technicznym w większości złym lub dostatecznym oraz niskim standardem i słabym wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, łazienki i WC.

4. Gmina zdecydowaną większość lokali posiada w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, gdzie ich stan jest bardzo zróżnicowany od dobrego do złego. Stan zależy od działań podjętych przez wspólnoty na podstawie przyjętych uchwał. Gmina jako członek wspólnoty w przypadku woli mieszkańców również w przypadkach, gdy posiada udział większościowy przychyliła się do proponowanych zamierzeń remontowych podpisując stosowne uchwały.

Rozdział 3

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

§ 3.1. Przeznaczone w ostatnich latach nakłady mające na celu poprawę stanu technicznego gminnego zasobu okazały się za niskie, aby doprowadzić jego stan do zadowalającego poziomu i na dzień dzisiejszy stan ten nadal należy określić jako zły a dodatkowo wiele lokali oraz budynków uszkodzonych zostało w powodzi w roku 2024 r. Poprawa stanu technicznego wymaga zaangażowanie znacznych środków finansowych (zgodnie z tabelą 2) Potrzeby remontowe i modernizacje budynków stanowiących własność gminy, jak również budynków z istniejącymi wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina posiada udziały, określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzonych w terminach i zakresie wymaganym ustawą Prawo Budowlane, przeglądów przez osoby uprawnione przeprowadzone po powodzi oraz uchwał wspólnot mieszkaniowych.

2. Administrator do 30 stycznia każdego roku przygotowuje propozycję planu remontów uwzględniającą środki przeznaczone w budżecie gminy na dany rok na utrzymanie gminnego zasobu.

3. W pierwszej kolejności prace remontowe związane będą z awariami zagrażającymi bezpieczeństwu oraz remontami elementów konstrukcyjnych budynków tj.: dachy, stropy, remonty instalacji oraz zewnętrzne prace przy elewacjach budynków.

4. Priorytetem na najbliższe lata będzie remont lokali i budynków uszkodzonych w czasie powodzi, wymiana źródeł ogrzewania z węglowego (piece kaflowe) na ogrzewanie niskoemisyjne, głównie gazowe oraz wymiana stolarki okiennej.

5. Gmina Głuchołazy przystąpiła do adaptacji pustostanów występujących pośród lokali użytkowych, które nie wzbudzają zainteresowania potencjalnych najemców na mieszkania.

4. Plan finansowy remontów i modernizacji budynków w latach 2026-2030, wraz z remontami części wspólnych w budynkach wspólnoty przedstawia tabela 2:

Tabela 2 (w tys. zł)

Rodzaje	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty bieżące budynków i lokali	600	600	600	600	600
Wymiana źródeł ogrzewania	200	200	200	200	200
Termomodernizacja budynków	-	-	-	800	-
Adaptacja pustostanów oraz zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne	5564	5564	-	-	-
Dofinansowanie remontów elewacji	150	150	150	150	150
Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach gdzie Gmina Głuchołazy posiada swoje udziały	1500	1600	1700	1800	1900
Remonty zalanych lokali oraz wkład do premii powodziowych dla budynków	6145	5000	-	-	-
Przebudowa budynków	1627	6000	-	-	-
Budowa udynków mieszkalnych	-	-	9612	9612	-
RAZEM	15786	19114	12262	13162	2850

Rozdział 4

Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

§ 4.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w gminie na warunkach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat od 85% do 95 %.

2. Dotychczasowa preferencyjna sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikat pozwoliła na wykonanie założonego planu sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali odbywa się wg zasad określonych w uchwale nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 marca 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Głuchołazy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwała ta nie reguluje kwestii udzielania bonifikat.

4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w najbliższych latach została przedstawiona w tabeli nr 3: .

Tabela nr 3

Lata	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2026 r.	28
2027 r.	20
2028 r.	20
2029 r.	20
2030 r.	20

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 5.1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych, w tym najem socjalny lokali, ustalany jest w oparciu o niniejszy program przez Burmistrza przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 7,20 zł/m² będzie podnoszona raz w roku, nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen i usług ogłaszany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego co pozwoli to na pełniejsze pokrycie kosztów remontowych i wydatków związanych z poprawą stanu technicznego gminnego zasobu;
- 2) ustalona stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3,0% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku;
- 3) stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m.in.:
 - a) położenia budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku: parter, powyżej II piętra, poddasze, wspólne użytkowanie pomieszczeń,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne: C.O., gaz przewodowy, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, WC,
 - d) ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% stawki bazowej czynszu.

3. Zmiany stawek czynszowych podaje się do publicznej wiadomości.

4. W przypadku, gdy wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w Uchwale Rady Miejskiej w Głuchołazach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Głuchołazy może zostać zastosowana obniżka czynszu w wysokości 50% stawki bazowej czynszu na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuchołazy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 6.1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, zasady sprawowania zarządu określają właściciele lokali poprzez podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu i zarządcy. W większości budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały zarządcą jest Głuchołaskie Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.

2. Aktualnie Głuchołaskie Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego, jako jednostka organizacyjna gminy, prowadzi administrację budynkami, w których gmina jest 100% właścicielem.

3. W najbliższych latach dopuszcza się dla całości lub dla części gminnego zasobu przejęcie zarządu przez Gminę bądź wyłonienie administratora w drodze przetargu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wpływy czynszowe za lokale użytkowe oraz środki z budżetu gminy w ramach możliwości finansowych gminy. Możliwe jest pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym z Budżetu Państwa.

2. Corocznie w uchwale budżetowej Rada, po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy, będzie planowała środki, które będą przeznaczone na utrzymanie gminnego zasobu.

3. Planowana wielkość środków, o których mowa w ust. 1, w latach 2026-2030 została przedstawiona w tabeli 4:

Tabela 4 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	lata				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
czynsze za lokale mieszkalne	5000	5750	6000	6250	6500
dodatkowe środki z budżetu gminy w tym czynsze za lokale użytkowe	3498	3047	3546	4422	-
dotacje zewnętrzne	10452	12657	7690	7690	-
Razem	18950	21454	17236	18362	6500

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżące 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

§ 8.1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty remontów bieżących;
- 3) koszty remontów kapitalnych;
- 4) koszty wynagrodzenia administratora;
- 5) zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 6) inwestycje i modernizacje;
- 7) ubezpieczenie;
- 8) dodatki mieszkaniowe;
- 9) koszty windykacji;
- 10) zaległości czynszowe;
- 11) inne;
- 12) udział gminy w remontach wykonywanych przez wspólnoty na podstawie podjętych uchwał.

2. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030 zostały przedstawione w tabeli 5.

Tabela 5 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Lata				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego	18950	21454	17236	18362	6500

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem

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

- 1) optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) uefektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - d) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
 - e) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 4) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 5) utrzymania racjonalnego gospodarowania środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Pożądanym kierunkiem zmian jest sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdzie gmina ma mniejszościowy udział, a zwłaszcza w sytuacjach, gdy jest to ostatni lokal w danym budynku wspólnoty mieszkaniowej.