



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 17 lutego 2026 r.

Poz. 392

UCHWAŁA NR XXII/209/2026 RADY GMINY LUBSZA

z dnia 16 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i poz. 1436) 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 Lubsza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubsza na lata **2026 - 2030** określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lubsza

Grzegorz Tokarczyk

Załącznik
do uchwały nr XXII/209/2026
Rady Gminy Lubsza
z dnia 16 lutego 2026 r.

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

Rozdział 1

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

§ 1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina Lubsza realizuje powyższe przeznacząc lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy.

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubsza obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, położone w niżej wymienionych miejscowościach:

- 1) Kościerzycy nr 122 - budynek mieszkalny wolnostojący - 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 198,80 m². Ogrzewanie 4 mieszkań tradycyjne piece kaflowe oraz c.o. etażowe, 1 mieszkanie ogrzewanie elektryczne. Woda zimna z sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Mieszkania wyposażone w łazienki z w.c. Stan techniczny budynku dobry;
- 2) Smolarnik nr 5 - budynek mieszkalny wolnostojący, posiadający 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej lokali 251,07 m². Stan techniczny budynku i lokali dobry. Lokale wyposażone w centralne ogrzewanie, woda zimna z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do ekologicznej, przydomowej oczyszczalni ścieków. Mieszkania wyposażone w łazienki z w.c.;
- 3) Tarnowiec nr 43 – budynek mieszkalno – użytkowy (gabinet lekarski - nieużywany) – 1 lokal mieszkalny na poddaszu o powierzchni użytkowej 67,87 m². W budynku znajdują się również 2 prywatne lokale mieszkalne. Ogrzewanie centralne z kotłowni usytuowanej w piwnicy budynku. Woda zimna z sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Lokal wyposażony w łazienkę z w.c. Stan techniczny budynku i lokalu średni;
- 4) Tarnowiec nr 61 – budynek mieszkalny wolnostojący – 8 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 343,98 m². Ogrzewanie mieszkań – c.o. etażowe w każdym lokalu. Woda zimna z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokale wyposażone w łazienki z w.c. Stan techniczny budynku i lokali dobry;
- 5) Śmiechowice nr 20 – budynek mieszkalny wolnostojący - 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 121,50 m². Ogrzewanie mieszkań c.o. etażowe w każdym lokalu. Woda z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego. Lokale wyposażone w łazienki z w.c. Stan techniczny budynku dobry;
- 6) Dobrzyń nr 35a - budynek usługowo – mieszkalny (budynek szkoły) posiadający dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 92,60 m². Woda zimna z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie lokali c.o. etażowe dla każdego lokalu oddzielne. Lokale wyposażone w łazienki z w.c. Stan techniczny budynku i lokali dobry;
- 7) Piastowice nr 26 – budynek wolnostojący usługowo – mieszkalny (światlica wiejska) posiadający jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46,60 m². Ogrzewanie lokalu ze wspólnej kotłowni. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokal wyposażony w łazienkę z w.c. Stan techniczny lokalu dobry;

- 8) Bąkowice ul. Słoneczna 11 - budynek mieszkalny wielorodzinny – 3 lokale stanowiące własność gminy o łącznej powierzchni użytkowej 149,20 m². W budynku znajduje się również 15 prywatnych lokali mieszkalnych. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego. Ogrzewanie lokali – centralne ze wspólnej kotłowni. Lokale wyposażone w łazienki z w.c. Stan techniczny budynku i lokali dobry;
- 9) Mąkoszyce, ul. Kolejowa 8 - budynek mieszkalny – 2 lokale stanowiące własność Gminy o łącznej powierzchni 124,96 m². Centralne ogrzewanie lokali. Stan techniczny lokali dobry;
- 10) Lubsza ul. Szkolna 1a - wolnostojący budynek mieszkalno - biurowy (Ośrodek Pomocy Społecznej) posiadający 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 120,1 m². Ogrzewanie lokali – centralne ogrzewanie etażowe oddzielne dla każdego lokalu. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokale wyposażone w łazienkę z w.c. Stan techniczny lokali dobry;
- 11) Myśluborzyce nr 18 – wolnostojący budynek usługowo – mieszkalny (świetlica wiejska) posiadający dwa lokale mieszkalne o pow. użytkowej 177,23 m². Ogrzewanie lokali – centralne ogrzewanie etażowe oddzielnie dla każdego lokalu. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokale wyposażone w łazienkę z w.c. Stan techniczny budynku i lokali dobry.

§ 3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Ewentualne pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, które stanowią własnością Gminy Lubsza.

§ 4.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy:

1) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) instalacja wodociągowa: 100 %,
- b) instalacja centralnego ogrzewania: 88 %,
- c) łazienka i w.c.: 100 %,
- d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej: 63 %,
- e) odprowadzanie ścieków do szamba: 13 %,
- f) odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni: 19 %;

2) struktura wiekowa budynków:

- a) wybudowanych do 1945 r.: 44 %,
- b) wybudowanych w latach 1945 – 2026: 56 %.

2. Prognoza stanu technicznego:

1) lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Dobry	średni	zły
2025	36	35	1	0
2026	36	35	1	0
2027	28	27	1	0
2028	28	27	1	0
2029	28	27	1	0
2030	28	27	1	0

W latach 2026 – 2027 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w Tarnowcu 61.

Rozdział 2

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

§ 5. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubsza z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji remontów wynikających z wymogów bezpieczeństwa.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali. Realizacja prac remontowych przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogarszającym się.

W latach 2026-2030 dochody z czynszów stanowiąc będą główne źródła finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i poszczególnych lokali mieszkalnych.

§ 6.1. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali:

1) lokale w budynkach stanowiących współwłasność:

Remonty w nieruchomościach stanowiących współwłasność odbywać się będą zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność gminy:		2026		2027		2028		2029		2030	
		m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²
Remonty: (fundusz remontowy)	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słoneczna 11 ABC 46-112 Bąkowice	178,14	2,50 zł	178,14	2,58 zł	178,14	2,64 zł	178,14	2,71 zł	178,14	2,77 zł
	razem zł na rok	5 344,20 zł		5 515,21 zł		5 643,48 zł		5 793,11 zł		5 921,37 zł	

Prognozę sporządzono na podstawie aktualnych opłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem prognozowanej inflacji na rok 2026;

2) remonty w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubsza:

Liczba lokali	36	36	28	28	28
Zakres remontu	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
	%	%	%	%	%
Wymiana stolarki (obejmuje: okna i drzwi)	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Wykonanie i remonty instalacji c.o.	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	5,00%
Wykonanie i remonty instalacji wod.kan	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	5,00%
Wykonanie i remonty instalacji elektrycznej	20,00%	0,00%	10,00%	0,00%	5,00%
Remont dachu i kominów	61,00%	50,00%	0,00%	20,00%	10,00%
Docieplenie, remont elewacji	0,00%	0,00%	0,00%	40,00%	0,00%
Generalne remonty lokali mieszkalnych	10,00%	20,00%	50,00%	10,00%	30,00%
Opracowanie dokumentacji technicznej	0,00%	0,00%	2,00%	10,00%	5,00%
Pozostałe remonty/roboty awaryjne	3,00%	17,00%	14,00%	16,00%	21,00%
Koszty bieżącej eksploatacji	6,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%
ogółem	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

§ 7. Planowany koszt remontów i modernizacji oraz innych wydatków związanych z utrzymaniem budynków i lokali:

Planowany koszt remontów i modernizacji oraz innych wydatków związanych z utrzymaniem budynków i lokali	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
	180 000,00 zł	200 000,00 zł	250 000,00 zł	250 000,00 zł	250 000,00 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 8.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się zgodnie z:

- 1) ustawą o własności lokali;
- 2) ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 3) uchwałą Rady Gminy Lubsza w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów mienia komunalnego.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 10.1. Ustala się do stawki podstawowej czynszu czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową z uwzględnieniem następujących kryteriów:

- 1) czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) za brak instalacji c.o.: - 20 %,
 - b) niekorzystne usytuowanie budynku (oddalenie od komunikacji, od szkoły, od przedszkola): - 10 %,
 - c) zły stan techniczny budynku (o dużym stopniu zniszczenia, nie remontowany): - 10 %,
 - d) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku (nieodpowiednio naświetlone, zawilgocone, przekroczone normy hałasu z zewnątrz): - 10 %;
- 2) czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) korzystne usytuowanie budynku (dobre połączenie komunikacyjne, bliskość szkoły, przedszkola): + 10 %,
 - b) dobry stan techniczny budynku: + 10 %.

2. Do najmu socjalnego nie stosuje się kryteriów zwiększających lub zmniejszających stawkę.

§ 11.1. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia. Stawka bazowa czynszu ustalana będzie w wysokości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzenia lokalu w skali roku, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, poziomu inflacji oraz sytuacji finansowej gminy.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających, o których mowa w § 10 oraz zastosowanie wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala Wójt Gminy Lubsza w drodze zarządzenia.

§ 12. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 13.1. Przyjmuje się jako zasadę, że zmiana stawek czynszu może ulec zmianie w okresach nie krótszych niż jeden rok.

2. Decyzję o zmianie stawki czynszu podejmuje Wójt Gminy Lubsza w drodze zarządzenia.

§ 14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową jego wysokość na trzy miesiące naprzód.

§ 15. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 16. Zarządzenie Wójta Gminy ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§ 17. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy płatny jest z góry do dnia 20-go każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego.

Rozdział 5

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

§ 18. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Lubsza zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 19. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest najczęściej przez Zarząd Wspólnot zgodnie z uchwałami właścicieli i przy pomocy administratorów i licencjonowanych zarządców.

§ 20. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21.1. W latach 2026-2030 dochody z czynszów i środki budżetu Gminy stanowiąc będą główne źródła finansowania kosztów utrzymania budynków i poszczególnych lokali mieszkalnych. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym roku kalendarzowym.

2. Przyjmuje się również możliwość finansowania inwestycji i remontów lokali mieszkalnych z dotacji Unii Europejskiej oraz z innych źródeł finansowania przewidzianych prawem.

3. Remonty w nieruchomościach stanowiących współwłasność odbywać się będą zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Rozdział 7

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

§ 22.1. Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji:

Wysokość wydatków w kolejnych latach	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji:	10 800,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji:	169 200,00 zł	190 000,00 zł	240 000,00 zł	240 000,00 zł	240 000,00 zł

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli:

Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność gminy:	2026 r.		2027 r.		2028 r.		2029 r.		2030 r.		
	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	m ²	zł/m ²	
koszty zarządu nieruchomością wspólną	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Słoneczna 11 ABC 46-112 Bąkowice	178,14	2,20 zł	178,14	2,27 zł	178,14	2,32 zł	178,14	2,38 zł	178,14	2,44 zł
	razem zł rok	4 702,90 zł		4 852,53 zł		4 959,42 zł		5 087,68 zł		5 215,94 zł	

Prognozę sporządzono na podstawie aktualnych opłat za zarządzanie nieruchomością wspólną z uwzględnieniem inflacji.

Rozdział 8**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 23.1. Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsza to w szczególności:

- 1) adaptacja istniejących pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w celu zwiększenia liczby lokali mieszkalnych;
- 2) systematyczna kontrola zadłużenia czynszowego oraz podejmowanie działań windykacyjnych;
- 3) podjęcie działań zmierzających do zbycia lokali będących w nieruchomości wspólnej;
- 4) ustalenie i wypowiedzenie umów najmu, gdzie lokator ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 5) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego.