



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 marca 2026 r.

Poz. 537

UCHWAŁA NR XXIV/189/26 RADY MIEJSKIEJ W GŁUCHOŁAZACH

z dnia 25 lutego 2026 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 z późn. zm.), 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 XXIV/189/26
Rady Miejskiej w Głuchołazach
z dnia 25 lutego 2026 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) Burmistrzu – 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

§ 2.1. Gminny zasób na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 991 lokali mieszkalnych z czego 139 lokali objętych jest najmem socjalnym, i przedstawia się następująco:

- 1) 219 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11388 m² w 46 budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy;
- 2) 772 lokale o łącznej powierzchni 33488 m² w 286 budynkach z wyodrębnioną własnością lokali (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Lata 2026-2030 będą charakteryzowały się zarówno zwiększeniem ilości lokali poprzez zmianę sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne oraz budowę nowego budynku mieszkalnego jak i dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych, w szczególności na rzecz najemców. Prognozę stanu gminnego zasobu przedstawia tabela nr 1 (stan na dzień 31 grudnia każdego roku):

Tabela 1

Lata	Liczba lokali mieszkalnych			
	Ogółem	w tym		
		w złym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w dobrym/bardzo dobrym stanie technicznym
2026 r.	970	20	920	30
2027 r.	986	0	920	66
2028 r.	966	0	896	70
2029 r.	980	0	866	114
2030 r.	960	0	836	124

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. W kolejnych latach planowana jest kontynuacja prac związanych z wymianą źródeł ogrzewania celem likwidacji pieców na paliwo stałe i zastąpienie ich ekologicznymi źródłami ogrzewania. Jednocześnie planując prace remontowe należy dążyć do likwidacji wspólnych toalet poprzez wyposażenie poszczególnych lokali w łazienkę oraz WC. Jednocześnie należy wskazać, że zarówno budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe gdzie Gmina posiada swój udział jak i budynki stanowiące własność Gminy Głuchołazy, które ucierpiały wskutek powodzi w kolejnych latach przystąpią do remontów finansowanych ze środków otrzymanych w ramach premii powodziowej co skutecznie pozwoli na polepszenie ich stanu technicznego.

4. Gmina zdecydowaną większość lokali posiada w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, gdzie stan budynków jest bardzo zróżnicowany od dobrego do złego i 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 mające na celu utrzymanie należytego stanu, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku w częściach wspólnych oraz jego napraw. Poprawa w kolejnych latach stanu technicznego lokali stanowiących własność Gminy Głuchołazy opiera się o corocznie przygotowywany plan remontów w którym uwzględniając najpilniejsze potrzeby wskazuje się priorytetowe działania w danym roku. Gmina planuje sukcesywne prowadzenie remontów lokali będących jej własnością, które są przedmiotem najmu w zakresie napraw, modernizacji i wymian instalacji wewnętrznych, źródeł ogrzewania, stolarki okiennej oraz drzwiowej, stropów, posadzek i tynków. Lokale zwalniane przez najemców oraz nieobjęte umowami najmu będą w kolejnych latach remontowane przed przekazaniem ich w najem. Budynki stanowiące własność Gminy, w których znajdują się lokale objęte umowami najmu będą remontowane i modernizowane a trzy budynki w bardzo złym stanie technicznym zostaną przeznaczone do wyburzenia bądź sprzedaży. W kolejnych latach w oparciu o prognozowane wpływy, środki zabezpieczone w budżecie jak i dotacje zewnętrzne zakłada się doprowadzenie zasobu mieszkaniowego do stanu technicznego wskazanego w tabeli 1.

Jednocześnie należy wskazać, że Gmina Głuchołazy przystąpiła do zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne oraz planuje budowę nowego budynku mieszkalnego w latach 2028-2029 co znajduje odzwierciedlenie w ilości lokali w poszczególnych latach.

Rozdział 3

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

§ 3.1. Przeznaczane 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 2024r. 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.

6. Plan 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 budynków 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.	21
2027r.	20
2028 r.	20
2029 r.	20
2030 r.	20

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 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 obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuchołazy warunkami, które powodują procentowe obniżenie stawki bazowej czynszu są:
- a) położenie budynku w strefie wiejskiej (za strefę wiejską uznaje się wszystkie sołectwa Gminy Głuchołazy) - o 10 %,
 - b) położenie lokalu w budynku na parterze, strychu lub powyżej II-go piętra - o 5 %. Obniżki nie stosuje się w budynkach jednokondygnacyjnych,
 - c) wyposażenie lokalu:
 - brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 5 %,
 - brak łazienki - o 5 %,
 - pomieszczenia wspólne (w.c., przedpokój) - o 2 %,
 - d) zły stan techniczny budynku:
 - kwalifikujący go do rozbiórki lub remontu kapitalnego - o 15 %,
 - zawilgocenie - o 5 %;
- 4) stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% stawki bazowej czynszu;
- 5) 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

Sposób 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.	2027r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
czynsze za lokale mieszkalne	5000	5750	6000	6250	6500
dotatkowe 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 kosztów 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 koszty 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 zarządu	1000	1100	1200	1300	1400
Koszty remontów	7395	6250	1250	1250	1250
Koszty modernizacji	5764	5764	200	1000	200
Koszty bieżącej eksploatacji	3100	3150	3300	3350	3400
Koszty inwestycyjne	1627	6000	9612	9612	-

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 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) zapewnienia lokali gotowych do zasiedlenia celem dokonywania zamian lokali w przypadku wystąpienia konieczności wykonania remontu lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę;
- 3) dalszego efektywnego funkcjonowania zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości gospodarstw domowych z uwzględnieniem sytuacji życiowej i warunków materialnych oraz liczby osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych;
- 4) uefektywnienia dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 5) sukcesywnej poprawy 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) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
 - e) racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 6) racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 7) utrzymanie 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.