



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 824

UCHWAŁA NR XXX/198/26 RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie 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 Niemodlinie uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXVII/212/21 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 22 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2021 r. poz. 831 z późn. zm.¹⁾).

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

Przewodniczący Rady

Jan Oleksa

¹⁾Zmiany wymienionej wyżej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2021 r. poz. 2676, z 2024 r. poz. 3222 i z 2025 r. poz. 2023.

Załącznik
do uchwały nr XXX/198/26
Rady Miejskiej w Niemodlinie
z dnia 26 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEMODLIN NA LATA 2026 - 2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Niemodlin obejmuje lata 2026 - 2030 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Niemodlin, zwanej dalej "Gminą", w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 3.1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy przedstawia się następująco:

- 1) na zasoby mieszkaniowe Gminy składa się 294 lokali o pow. 12116,42 m²;
- 2) zasoby mieszkaniowe Gminy znajdują się w budynkach:
 - a) ze 100% własnością Gminy - 122 lokale o pow. 4973,03 m²,
 - b) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - 172 lokale o pow. 7143,39 m²;
- 3) Gmina Niemodlin zarządza i administruje 33 budynkami (miasto - 27 budynków, tereny wiejskie - 6 budynków), w tym:
 - a) 32 budynkami stanowiącymi 100% własność Gminy,
 - b) 1 budynkiem stanowiącym wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy;
- 4) wyposażenie techniczne lokali w podstawowe urządzenia i instalacje - ilość lokali (procentowy udział) przedstawia się następująco:
 - a) instalacja elektryczna - 294 (100,0 %),
 - b) instalacja wodno-kanalizacyjna - 289 lokali (98,3 %),
 - c) toaleta w lokalu - 223 (75,8 %),
 - d) łazienka w lokalu - 127 (43,2 %),
 - e) gaz ziemny - 240 (81,6 %),
 - f) centralne ogrzewanie - 57 (19,4 %);
- 5) struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:
 - a) budynki wybudowane przed 1945 r. - 31,
 - b) budynki wybudowane w latach 1945 - 1970 - 1,
 - c) budynki wybudowane po 1970 r. - 1;
- 6) struktura wiekowa budynków stanowiących 100% własność Gminy Niemodlin przedstawia się następująco:
 - a) budynki wybudowane przed 1945 r. - 31,
 - b) budynki wybudowane po 1945 r. - 1;

- 7) w skład zasobów mieszkaniowych Gminy wchodzi budynki położone na terenach wiejskich tj. 6 budynków stanowiących 100% własność Gminy;
- 8) lokale mieszkalne zarządzane i administrowane przez Gminę Niemodlin znajdujące się na terenach wiejskich, stanowiące własność Gminy - 17 lokali o pow. 947,91 m².

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026 - 2030 przedstawia się następująco:

- 1) prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026 - 2030 wraz z powierzchnią lokali:

Opis pozycji	Stan wyjściowy 31.12.2025 r.	Prognoza na lata 2026 - 2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²	ilość pow. w m ²
Lokale Gminy	294 12.116,42	284 11.704,32	274 11.292,22	264 10.880,12	254 10.468,02	244 10.055,92

- 2) prognoza zapotrzebowania na lokale w latach 2026 - 2030:

Potrzeby w latach:	2026	2027	2028	2029	2030
Potrzeby:					
Lista	15	12	11	10	10
Nowe potrzeby	2	1	1	2	2
Razem potrzeby:	17	13	12	12	12
Możliwość realizacji:					
Naturalny ruch	2	2	2	2	2
Zwolnione po eksmisji	2	2	2	2	2
Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych	-	-	-	-	-
Wynajem w innym zasobie	-	-	-	-	-
Realizacja	4	4	4	4	4
Pozostaje do realizacji	13	9	8	8	8

3. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu przedstawia się następująco:

- 1) wiek budynków:

Lata budowy	Łącznie budynki		100% własność Gminy		Współwłasność Gminy	
	liczba	udział %	liczba	udział %	liczba	udział %
Wybudowane przed 1945 r.	31	94,0	31	96,9	0	0,0
Wybudowane 1946 - 1970	1	3,0	1	3,1	0	0,0
Wybudowane po roku 1970	1	3,0	0	0	1	100,0
Razem:	33	100,0	32	100,0	1	100,0

- 2) wyposażenie techniczne lokali:

Nazwa urządzenia technicznego	Łącznie lokale		100% własność Gminy		Współwłasność Gminy	
	liczba	udział %	liczba	udział %	liczba	udział %
Centralne ogrzewanie	57	19,4	6	4,9	51	29,6
Instalacja elektryczna	294	100,0	122	100,0	172	100,0
Instalacja wod.-kan.	289	98,3	121	99,2	168	97,7
Instalacja gazowa	240	81,6	85	69,7	155	90,1
Lokale z łazienką	127	43,2	69	56,6	58	33,7
Lokale z WC	223	75,8	104	85,2	119	69,2

4. Prognoza stanu technicznego zasobu, według niżej podanych standardów technicznych przedstawia się następująco:

D (stan dobry) - zasób nie wymaga napraw,

Z (stan średni) - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. wymiana okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),

NZ (stan niezadawalający) - uszkodzone elementy konstrukcji, zalewanie fundamentów, itp.:

1) zasoby mieszkaniowe stanowiące 100% własność Gminy:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Stan techniczny w latach				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 3	5	Z	Z	Z	Z	Z
2.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 5	3	Z	Z	Z	Z	Z
3.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 10A	3	Z	Z	Z	Z	Z
4.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 11	2	Z	Z	Z	Z	Z
5.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 13	3	Z	Z	Z	Z	Z
6.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 15	13	Z	Z	Z	Z	Z
7.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 17	4	Z	Z	Z	Z	Z
8.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 21	3	Z	Z	Z	Z	Z
9.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 22	4	Z	Z	Z	Z	Z
10.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 26	4	Z	Z	Z	Z	Z
11.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 33	3	Z	Z	Z	Z	Z
12.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 36	4	Z	Z	Z	Z	Z
13.	Niemodlin, ul. Dębowa 2	10	Z	Z	Z	Z	Z
14.	Niemodlin, ul. Drzymały 2	2	Z	Z	Z	Z	Z
15.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 5	5	Z	Z	Z	Z	Z
16.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 5A	3	Z	Z	Z	Z	Z
17.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 15	4	Z	Z	Z	Z	Z
18.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 23	2	Z	Z	Z	Z	Z
19.	Niemodlin, ul. Krótka 2	5	Z	Z	Z	Z	Z
20.	Niemodlin, ul. Krótka 5	4	NZ	NZ	D	D	D
21.	Niemodlin, ul. Reymonta 1	4	Z	D	D	D	D
22.	Niemodlin, ul. Reymonta 2	4	D	D	D	D	D
23.	Niemodlin, ul. Rynek 20A	1	Z	Z	Z	Z	Z
24.	Niemodlin, ul. Rynek 44B	3	NZ	NZ	NZ	NZ	NZ
25.	Niemodlin, ul. Rynek 49A	2	Z	Z	Z	Z	Z
26.	Niemodlin, ul. Rynek 51	5	D	D	D	D	D
27.	Gracze, ul. Kręta 26	6	D	D	D	D	D
28.	Gracze, ul. Niemodlińska 27	2	Z	Z	Z	Z	Z
29.	Grodziec 23	1	Z	Z	Z	Z	Z
30.	Magnuszowice 31	6	Z	Z	Z	Z	Z
31.	Magnuszowice 56	1	Z	Z	Z	Z	Z
32.	Radoszowice 2A	1	Z	Z	Z	Z	Z

2) zasoby mieszkaniowe stanowiące wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina posiada udziały:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Stan techniczny w latach				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Niemodlin, Al. Wolności 2	2	Z	Z	Z	Z	Z
2.	Niemodlin, Al. Wolności 12	4	D	D	D	D	D
3.	Niemodlin, Al. Wolności 14	2	D	D	D	D	D
4.	Niemodlin, Al. Wolności 20-22	2	D	D	D	D	D
5.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 14-16	4	Z	Z	Z	Z	Z
6.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 19	1	Z	Z	Z	Z	Z
7.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 20	2	Z	Z	Z	Z	Z
8.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 23	2	Z	Z	Z	Z	Z
9.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 27-31	1	D	D	D	D	D
10.	Niemodlin, ul. Brzeska 2-2B	4	Z	Z	Z	Z	Z

11.	Niemodlin, ul. Drzymały 3	4	NZ	NZ	NZ	NZ	NZ
12.	Niemodlin, ul. Drzymały 4	4	Z	Z	Z	Z	Z
13.	Niemodlin, ul. Drzymały 7	4	D	D	D	D	D
14.	Niemodlin, ul. Drzymały 10-10A-10B	2	Z	Z	Z	Z	Z
15.	Niemodlin, ul. Drzymały 11	1	Z	Z	Z	Z	Z
16.	Niemodlin, ul. Drzymały 12-14	7	Z	Z	Z	Z	Z
17.	Niemodlin, ul. Drzymały 17	2	Z	Z	Z	Z	Z
18.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 9	3	Z	Z	Z	Z	Z
19.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 13	1	Z	Z	Z	Z	Z
20.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 25	1	D	D	D	D	D
21.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 27	1	Z	Z	Z	Z	Z
22.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 29	2	Z	Z	Z	Z	Z
23.	Niemodlin, ul. Korfantego 40	1	Z	Z	Z	Z	Z
24.	Niemodlin, ul. Mickiewicza 1-3	2	D	D	D	D	D
25.	Niemodlin, ul. Mickiewicza 5-7	6	D	D	D	D	D
26.	Niemodlin, ul. Opolska 2	4	NZ	NZ	NZ	NZ	NZ
27.	Niemodlin, ul. Opolska 10	1	Z	Z	Z	Z	Z
28.	Niemodlin, ul. Opolska 17 ABCDE	2	D	D	D	D	D
29.	Niemodlin, ul. Opolska 30	46	D	D	D	D	D
30.	Niemodlin, ul. Poprzeczna 2-4	1	D	D	D	D	D
31.	Niemodlin, ul. Rynek 1	4	Z	Z	Z	Z	Z
32.	Niemodlin, ul. Rynek 3	1	D	D	D	D	D
33.	Niemodlin, ul. Rynek 4-4A	3	Z	Z	Z	Z	Z
34.	Niemodlin, ul. Rynek 8-8AB	3	D	D	D	D	D
35.	Niemodlin, ul. Rynek 9A	2	Z	Z	Z	Z	Z
36.	Niemodlin, ul. Rynek 11	2	NZ	NZ	NZ	NZ	NZ
37.	Niemodlin, ul. Rynek 18	1	Z	Z	Z	Z	Z
38.	Niemodlin, ul. Rynek 19-19A	3	Z	Z	Z	Z	Z
39.	Niemodlin, ul. Rynek 20	1	Z	Z	Z	Z	Z
40.	Niemodlin, ul. Rynek 22	2	Z	Z	Z	Z	Z
41.	Niemodlin, ul. Rynek 23	2	Z	Z	Z	Z	Z
42.	Niemodlin, ul. Rynek 24-24A	10	Z	Z	Z	Z	Z
43.	Niemodlin, ul. Rynek 44-44A	2	Z	Z	Z	Z	Z
44.	Niemodlin, ul. Rynek 47	2	Z	Z	Z	Z	Z
45.	Niemodlin, ul. Rynek 49	1	Z	Z	Z	Z	Z
46.	Niemodlin, ul. Szewska 1	4	Z	Z	Z	Z	Z
47.	Niemodlin, ul. Szewska 2-4	4	Z	Z	Z	Z	Z
48.	Niemodlin, ul. Sportowa 12-14-16	1	D	D	D	D	D
49.	Niemodlin, ul. Tysiąclecia 1-3	1	Z	Z	Z	Z	Z
50.	Gracze, ul. Kręta 2	3	Z	Z	Z	Z	Z
51.	Gracze, ul. Bazaltowa 17/2	1	Z	Z	Z	Z	Z

Rozdział 3

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

§ 4.1. Analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Remonty	Orientacyjny koszt
		[zł]
1.	Roboty dekarские - budynki mieszkalne	2.266.000,00
	Roboty dekarские - komórki	189.200,00
2.	Wymiana okien	36.120,00
3.	Wymiana drzwi	95.700,00
4.	Roboty malarskie	119.700,00

5.	Naprawa ścian/ocieplenie budynków	2.845.700,00
6.	Murowo-tynkowe	177.975,00
7.	Budowlane różne	118.800,00
8.	Przebudowa kominów	216.700,00
9.	Wentylacje	225.500,00
10.	Remont pustostanów	26.250,00
11.	Roboty budowlane od nr 2 do nr 10	3.862.445,00
12.	Roboty zduńskie	33.000,00
13.	Instalacje elektryczne i odgromowe	7.200,00
14.	Instalacje wod.-kan.	72.600,00
15.	Budowa w.c.	33.600,00
16.	Instalacje c.o.	7.200,00
17.	Instalacje gazowe	10.800,00
18.	Dokumenty - projekty	57.970,00
Razem:		6.540.015,00

2. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata przedstawia się następująco:

Lp.	Remonty	2026	2027	2028	2029	2030
		[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
1.	Dachów + konserwacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Elewacji + ścian zewn. + ocieplanie	0,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
3.	Kominów	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
4.	Remonty pustostanów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Roboty zduńskie	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
6.	Klatek schodowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Drzwi i okien	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
8.	Instalacji wod.-kan.	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
9.	Instalacji gazowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Instalacji elektrycznej i odgromowej	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
11.	Instalacji c.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12.	Dokumentacja techniczna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Remonty WM (fundusz remontowy)	196.500,00	201.600,00	206.800,00	212.000,00	217.500,00
Ogółem:		246.500,00	301.600,00	306.800,00	312.000,00	317.500,00

2. Sporządzenie planu remontów i modernizacji poprzedzono analizą istniejącego stanu technicznego zasobu Gminy, a także wyposażenia mieszkań w instalacje. Wykorzystano w tym celu protokoły przeglądów okresowych. Zestawienie potrzeb i plan ich realizacji uzupełniono o niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Standardem docelowym, który należy osiągnąć w okresie programowym będzie utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszone. Poza tym, w planie uwzględniono priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczono pozostawienie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego, a następnie oszacowano wysokość nakładów niezbędnych do osiągnięcia założonych celów i standardów oraz rozłożono wydatkowanie na kolejne lata.

4. Realizacja planu remontów oraz modernizacji będzie uzależniona od posiadanych środków w kolejnych latach.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5.1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia się następująco:

- 1) 2026 rok - 10 lokali;
- 2) 2027 rok - 10 lokali;
- 3) 2028 rok - 10 lokali;
- 4) 2029 rok - 10 lokali;
- 5) 2030 rok - 10 lokali.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Niemodlinie.

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale wymienione w poniższej tabeli.

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu wyłączonego ze sprzedaży
1.	Niemodlin, Al. Wolności 14	4,6
2.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 3	1, 2, 3, 4, 5
3.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 5	1, 2, 3
4.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 11	1, 2
5.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
6.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 17	1, 2, 3, 4
7.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 21	1, 1A, 3
8.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 26	1, 2, 3, 4
9.	Niemodlin, ul. Boh. Powst. Śl. 36	1, 2, 3, 4
10.	Niemodlin, ul. Dębowa 2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
11.	Niemodlin, ul. Drzymały 2	1, 2
12.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 5	1, 2, 3, 4, 5
13.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 5A	1, 2, 3
14.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 15	1, 2, 3, 4
15.	Niemodlin, ul. Kilińskiego 23	1, 2
16.	Niemodlin, ul. Krótka 2	1, 2, 3, 4, 5
17.	Niemodlin, ul. Krótka 5	1, 2, 3, 4
18.	Niemodlin, ul. Opolska 30	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
19.	Niemodlin, ul. Reymonta 1	1, 2, 3, 4
20.	Niemodlin, ul. Reymonta 2	1, 2, 2A, 3
21.	Niemodlin, ul. Rynek 20A	1
22.	Niemodlin, ul. Rynek 44B	1, 2, 3
23.	Niemodlin, ul. Rynek 51	1, 2, 3, 4, 5
24.	Gracze, ul. Kręta 26	1, 2, 3, 4, 5, 6
25.	Gracze, ul. Niemodlińska 27	1, 2
26.	Magnuszowice 31	1, 2, 3, 4, 5, 6
27.	Magnuszowice 56	2
28.	Radoszowice 2A	1

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

2. Burmistrz Niemodlina ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż jeden raz w roku z uwzględnieniem zapisów art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Podwyższenie czynszu najmu lokali mieszkalnych Burmistrz Niemodlina ustala na podstawie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tak aby w latach 2026 - 2030 łącznie podwyżka nie przekroczyła 4,75 zł/m² dla lokalu o najwyższym standardzie.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć wysokości stawki określonej w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Burmistrz Niemodlina określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokali.

6. Ze względu na położenie budynku, ogólny stan techniczny budynku, wyposażenie budynku i lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu oraz położenie lokalu w budynku, stawkę czynszu obniża się o:

- 1) 10 % - za brak centralnego ogrzewania;
- 2) 5 % - za brak łazienki;
- 3) 5 % - za brak gazu przewodowego;
- 4) 10% - za brak WC w mieszkaniu;
- 5) 10 % - za brak wody bieżącej w lokalu;
- 6) 5 % - za położenie lokalu na poddaszu;
- 7) 5 % - za położenie lokalu w budynku wybudowanym przed 1945 r., w którym nie był dokonany remont generalny;
- 8) 1 % - za niekorzystne usytuowanie budynku (oddalenie od komunikacji, od szkoły, od przedszkola).

7. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

8. Warunkiem obniżenia czynszu jest spełnienie kryteriów dochodowych określonych w uchwale Rady Miejskiej w Niemodlinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niemodlin.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026 - 2030

§ 7.1. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu, za wyjątkiem lokali wymienionych w § 5 ust. 3.
2. Nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026 - 2030.
3. Gmina sukcesywnie będzie odchodzić od administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, w których posiada udziały.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 przedstawiają się następująco:

Lp.	Przychody	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Ogólna powierzchnia lokali [m ²]	11.704,32	11.292,22	10.880,12	10.468,02	10.055,92
2.	Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny [zł]	1.098.400,00	1.178.500,00	1.250.500,00	1.313.600,00	1.367.000,00
3.	Wpływy z czynszu za lokale użytkowe [zł]	49.600,00	53.200,00	56.400,00	59.300,00	61.700,00
4.	Razem przychody (2+3) [zł]	1.148.000,00	1.231.700,00	1.306.900,00	1.372.900,00	1.428.700,00
5.	Wskaźnik windykacji	90%	90%	90%	90%	90%
		- 114.800,00	- 123.170,00	- 130.690,00	- 137.290,00	- 142.870,00
6.	Wpływy realne [zł]	1.033.200,00	1.108.530,00	1.176.210,00	1.235.610,00	1.285.830,00
7.	Środki z budżetu Gminy [zł]	349.800,00	349.470,00	349.790,00	349.390,00	349.170,00
8.	Ogółem źródła finansowania (6+7) [zł]	1.383.000,00	1.458.000,00	1.526.000,00	1.585.000,00	1.635.000,00
9.	Środki z budżetu Gminy, inwestycje - budownictwo socjalne [zł]	360.000,00	200.000,00	300.000,00	200.000,00	200.000,00

Rozdział 8

Wysokość kosztów w latach 2026 - 2030, 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 koszty inwestycyjne

§ 9. Wysokość kosztów w latach 2026 - 2030 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 oraz wydatki inwestycyjne przedstawia się następująco:

Lp.	Koszty	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty zarządu (wynagrodzenia i administracja), w tym [zł]:	1.136.500,00	1.156.400,00	1.219.200,00	1.273.000,00	1.317.500,00
	- bieżąca eksploatacja [zł]	691.200,00	699.600,00	750.600,00	792.300,00	824.400,00
	- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [zł]	445.300,00	456.800,00	468.600,00	480.700,00	493.100,00
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków oraz części wspólnych wspólnot mieszkaniowych [zł]	246.500,00	301.600,00	306.800,00	312.000,00	317.500,00
Razem [zł]:		1.383.000,00	1.458.000,00	1.526.000,00	1.585.000,00	1.635.000,00
3.	Inwestycje (budownictwo socjalne) [zł]	360.000,00	200.000,00	300.000,00	200.000,00	200.000,00

Rozdział 9

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

§ 10.1. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w § 4 niniejszego Programu wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzonych w związku z remontami budynków i lokali.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Niemodlin nie wymusza planowania sprzedaży w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, co nie uchybia planom sprzedaży określonym w § 5 niniejszego Programu.

3. Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcie bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług.

4. Poprawa i racjonalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy będzie polegać między innymi na:

- 1) stymulowaniu zmian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale o odpowiadającej wielkości rodziny jak i jej sytuacji materialnej;
- 2) weryfikacji umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy, zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów mieszkaniowych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 4) podjęciu działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy jako najem socjalny lokalu, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie;
- 5) podjęciu działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, zwłaszcza w budynkach gdzie dokonano sprzedaży w dużej części;
- 6) analizie sytuacji osób, które zajmują lokal mieszkalny w zasobie Gminy bez tytułu prawnego, ponieważ przepisy nie pozwalały osobom tym na uregulowanie sytuacji po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy w aspekcie wielkości zajmowanego lokalu i porównanie korzyści ekonomicznych dla Gminy (możliwość zastosowania czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej) ze skutkami, jakie może spowodować brak lokali na realizację np. wyroków sądowych (roszczenia właścicieli budynków w stosunku do Gminy);
- 7) racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym w oparciu o analizę wykorzystania całego zasobu lokalowego Gminy i podejmowaniu decyzji w sprawie zmian sposobu użytkowania na lokale mieszkalne np. lokali użytkowych, które nie znajdują najemców, wykorzystaniu możliwości nadbudowy budynków.

5. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się poniższe działania:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych - zakończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy;
- 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa mieszkaniowego;
- 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 11. W Gminnym Programie Rewitalizacji uchwalonym uchwałą nr LXXVII/471/23 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji obejmującym lata 2026-2030 nie przewidziano działań mogących wykluczyć mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji.