



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 kwietnia 2026 r.

Poz. 922

UCHWAŁA NR XIX/145/2026 RADY GMINY ŚWIERCZÓW

z dnia 30 marca 2026 r.

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

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 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 Świerczów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerczów 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. Traci moc uchwała nr XXV/261/2021 Rada Gminy Świerczów w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerczów na lata 2021-2026.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adrian Andruszków

Załącznik do Uchwały Nr XIX/145/2026
Rady Gminy Świerczów
z dnia 30 marca 2026 r.

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

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych gminy, która do tych celów wykorzystuje w szczególności swój zasób mieszkaniowy.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów w latach 2026-2030

§1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Świerczów obejmuje lokale stanowiące własność gminy:

2. Ewidencję lokali mieszkalnych, w tym socjalnych stanowiących mieszkaniowe zasoby Gminy Świerczów prowadzi Wójt Gminy Świerczów.
3. Aktualna powierzchnia użytkowa 19 lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy wynosi: 1189.06 m².

Lp	Adres lokalu	Ilość lokali	Numer lokalu	Pow. użytkowa łączna	System ogrzew.	Inst. wod.-kan.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Staroścín ul. Opolska 7	5 lok. kom.	7/1 7/2 7/3 7/4	288,49 m ²	CO	tak/tak	średni/zły	brak
2.	Staroścín ul. Opolska 9	1 lok. kom.	9	66,58 m ²	CO	tak/tak	dobry	brak

3.	Staroścín ul. Opolska 5	3 lok. kom.	5/1 5/2 5/3	203,06 m ²	CO	tak/tak	średni	brak
4.	Świerczów ul. Brzeska 19	3 lok. socjal.	19/1 19/2 19/3	129,60 m ²	CO	tak/tak	dobry	brak
5.	Świerczów ul. Opolska 9	1 lok. kom.	9/6	52,70 m ²	CO	tak/tak	dobry	brak
6.	Świerczów ul. Brzeska 28A	1 lok. kom.	28A	49,21 m ²	CO	tak/tak	dobry	brak
7.	Bąkowie ul. Główna 75	2 lok. kom. 1 lok. socjal.	75/1 75/2 75/3	116,83 m ²	2 piece 1 elektr.	tak/tak	średni	brak
8.	Bielice 15	2 lok. kom.	15/1 15/2	117,59 m ²	piece	tak/tak	średni	brak
9.	Dąbrowa ul. Główna 1	1 lok. kom.	1	165,00 m ²	CO	tak/tak	średni	brak

§.2 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację centralnego ogrzewania, wodociąg z sieci, łazienkę i WC.

1) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa 100 %
- instalacja centralnego ogrzewania 79 %
- łazienka, WC 95 %

§ 3. Prognoza stanu technicznego

Lokale mieszkalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	15	3	10	2
2027	13	3	8	2
2028	13	3	8	2
2029	13	3	8	2
2030	13	3	8	2

Lokale socjalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	4	2	2	0
2027	4	2	2	0
2028	4	2	2	0
2029	4	2	2	0
2030	4	2	2	0

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

§4. Wójt sporządza plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w układzie rzeczowym i finansowym, w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego

budynków, z uwzględnieniem ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§5. Wpłaty z tytułu czynszu wnoszone przez lokatorów przeznaczone są na utrzymanie właściwego stanu technicznego posiadanych lokali.

§6.1. Lokale z zasobu mieszkaniowego gminy mogą być poddawane remontom i modernizacji celem podwyższenia jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji w pierwszej kolejności winno być usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynku.

Plan remontów w lokalach w kolejnych latach	2026	2027	2028	2029	2030
Wymiana stolarki okiennej	1	1	1	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	1	1	1	1	1
Malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1
Naprawa lub wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej oraz elektrycznej	1	1	1	1	1
Roboty dekarские	1	1	1	1	1

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§7.1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych przez Radę Gminy Świerczów w drodze odrębnych uchwał.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskanie środków na remonty posiadanych zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§8. W okresie objętych programem przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów.

§9. W przypadku większego zainteresowania ze strony najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych, dopuszcza się ich sprzedaży.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali		Sprzedaż lub zamiana lokali
		Mieszkalne	Socjalne	
2026	9	15	4	2
2027	8	13	4	0
2028	8	13	4	0
2029	8	13	4	0
2030	8	13	4	0

Rozdział 4

Polityka czynszowa

§ 10. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 11. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności ustawą z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym, ustawą z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami.

2. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacja i utrzymanie techniczne budynku, w tym remonty, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.

3. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego mieszkalnego zasobu płatny jest z góry do 10 – go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy Świerczów.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego.

5. Stawka czynszu nie zawiera kosztów związanych z ogrzewaniem lokali mieszkalnych oraz opłat niezależnych od wynajmującego, takich jak: opłata za zużycie energii elektrycznej, zużycia wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych.

§ 12. Wynajmujący może podwyższyć czynsz na zasadach określonych w stosownych przepisach, a w szczególności w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 13.1. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka stawki czynszu o 30 %;
- 2) brak łazienki w lokalu – obniżka stawki czynszu o 20 %.

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- 1) dobry stan techniczny budynku – podwyżka stawki czynszu o 10 %.

§ 14. Celem działania organów gminy na okres najbliższych pięciu lat w zakresie polityki czynszowej jest zachowanie stabilności w opłatach ponoszonych przez lokatorów z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i przeznaczenie nagromadzonych środków na poprawę warunków mieszkaniowych oraz stanu technicznego budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5

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

§ 15.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerczów zarządza Wójt Gminy Świerczów i w oparciu o obowiązujące przepisy. Zarządzenie lokalami i budynkami komunalnymi opiera się na zasadach racjonalności, gospodarności, transparentności, celowości prowadzonej polityki lokalowej.

2. Zarządzenie zasobem mieszkaniowym Gminy Świerczów polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali;
- 3) zawieranie umów najmu;
- 4) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców;
- 5) windykacja zaległych należności;
- 6) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 7) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 8) wyrażenie zgody na wykonanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 9) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków;
- 10) sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Zarządzanie lokalami lub budynkami komunalnymi polega na podejmowaniu decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części przynajmniej w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie ewidencji budynków i lokali;
 - 2) utrzymywanie budynków i lokali w należyтым stanie;
 - 3) pobieranie czynszów i opłat za lokale;
 - 4) windykacja zaległości czynszowych;
 - 5) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych;
 - 6) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień prace remontowe;
4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne, opcjonalnie środki zabezpieczone na te cele w budżecie gminy, środki uzyskane w formie dotacji celowych na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej.

2. Remonty uzależnione są od posiadanych środków w roku budżetowym.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w latach 2026-2030, podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

§18. Planowane środki finansowe na eksploatację, remonty, modernizację oraz inne wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030.

Planowany koszt remontów i modernizacji oraz innych wydatków związanych	2026	2027	2028	2029	2030
	155410,00 zł	159450,66 zł	163436,93 zł	167359,42 zł	171878,12 zł

z utrzymaniem budynków i lokali					
------------------------------------	--	--	--	--	--

Rozdział 8

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§19.1. Działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy realizowane są na bieżąco ze środków własnych Gminy Świerczów.

2. W przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych podjęte zostaną dodatkowe działania w tym zakresie.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§20. Przygotowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 ma na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.