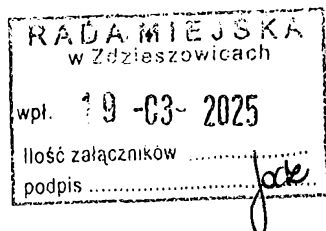


Zdzeszowice, dnia 19.03.2025 r.

GK.0006.1.2025.LD



Pan Marek Skóra
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Zdzeszowicach

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) proszę o skierowanie na sesję Rady Miejskiej w Zdzeszowicach załączonego projektu uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2025-2029.

Kon. Marek Skóra

Z poważaniem
BURMISTRZ
Sylwester Gidzel

W załączeniu:

1 Projekt uchwały z dnia 19 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzeszowice na lata 2025-2029. wraz z uzasadnieniem.

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a



Projekt uchwały albo brakuje
załącznika, pod rygorem
formalno-proceduralnym

Projekt

z dnia 19 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez
Zdzisława Mikitów-Pakura

RADCA PRAWNY

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zdzieszowice na lata 2025-2029**

Na podstawie art.40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzieszowice na lata 2025-2029, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zdieszowicach
z dnia.....2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice na lata 2025-2029

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zdieszowice w latach 2025-2029

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zdieszowice tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy i lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdieszowice, według stanu na dzień 31.12.2024 r. wchodzi 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.277,49 m² oraz 93 lokale przeznaczone na najem socjalny o łącznej powierzchni 2.343,81 m², z czego 19 lokali gminnych usytuowanych jest w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Struktura wiekowa budynków jest zróżnicowana. Większość zasobu stanowią budynki, które powstały w latach 2000-2009.

2. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 16	4	205,80
100% własność Gminy Zdieszowice	Zdieszowice ul. Chrobrego 17	4	149,44
	Zdieszowice ul. Nowa 3	1	77,00
	Zdieszowice ul. Zielona 19	1	21,00
	Zdieszowice ul. Piastów 6	1	21,00
	Zdieszowice ul. Karola Miarki 36	1	51,00
	Zdieszowice ul. Wolności 63	1	58,57
	Kępna ul. Jasiońska 11A	7	432,49
	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 4	3	201,86
	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 12	2	142,40
	Żyrowa ul. Poprzeczna 65	1	75,00
Budynki wspólnotowe z udziałem Gminy Zdieszowice we własności	Zdieszowice Plac 1-go Maja 2	1	41,20
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 3	2	83,20
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 4	2	90,80
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 7	1	42,00
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 9	1	42,00
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 10	1	42,00
	Zdieszowice Plac 1-go Maja 12	1	29,40
	Zdieszowice ul. Chopina 12	3	145,49
	Zdieszowice ul. Chopina 16	6	285,34
	Zdieszowice ul. Wolności 1	1	40,50
Razem		45	2 277,49

3. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych na potrzeby najmu socjalnego przedstawia niżej zamieszczona tabela.

Wyszczególnienie	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
100% własność Gminy Zdzeszowice	Zdzeszowice ul. Nowa B-3	24	418,1
	Zdzeszowice ul. Filarskiego 25	14	379,5
	Zdzeszowice ul. Filarskiego 27	13	371,78
	Zdzeszowice ul. Filarskiego 29	16	398,7
	Zdzeszowice ul. Filarskiego 29B	18	497,19
	Rozwadza ul. Szkolna 20	8	278,54
Razem		93	2 343,81

4. Strukturę wiekową budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

Budynki wybudowane w latach 1900-1950	20,00%
Budynki wybudowane w latach 1974-1999	30,00%
Budynki wybudowane w latach 2000-2009	42,00%
Lokale powstałe w wyniku adaptacji w 2018 r.	8,00%

5. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi Gmina będzie utrzymywać taką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób, która pozwoli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, planuje się powiększenie zasobu poprzez adaptację na cele mieszkaniowe istniejących lokali w budynkach użyteczności publicznej.

6. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego przewiduje się poprzez sprzedaż lokali stanowiących udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Szacunkową wielkość zasobu na lata 2025-2029 uwzględniającą nowo powstałe lokale i przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela.

Prognoza na lata	2025	2026	2027	2028	2029
Ogółem liczba lokali	141	139	137	135	133
w tym					
Liczba lokali mieszkalnych	48	46	44	42	40
Liczba lokali na potrzeby najmu socjalnego	93	93	93	93	93

§ 2. Ocena aktualnego stanu technicznego wraz z jego prognozą.

1. Ocena stanu zużycia budynków jest jednym z działań w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową. Wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji, wyposażenie budynku a także sposób użytkowania przez mieszkańców to czynniki, które mają istotny wpływ na stan techniczny budynku. Powstałe w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z normami obowiązującymi w okresie ich powstawania. Wszystkie budynki gminne wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną. Sposób ogrzewania lokali jest zróżnicowany. W większości źródłami ciepła są kominki typu „koza”, 23 lokale posiadają instalację gazową, jeden budynek z 24 lokalami podłączony jest do sieci ciepłowniczej.

2. W przeważającej części budynków stan techniczny określa się jako średni, gdzie w elementach budynku występują drobne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowania, wymagające wykonania remontu i wymiany co najmniej jednego elementu.

3. Wykaz budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Zdzeszowice wraz z danymi technicznymi i aktualną oceną techniczną przedstawia poniższa tabela.

L.p	Lokalizacja	Położenie budynku	Rodzaj ogrzewania	instalacja wod.- kan.	łazienka z WC	Ocena stanu technicznego
1	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 16 lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4	Strefa miejska	piec zasypowy Kocioł z podajnikiem kocioł gazowy kocioł elektryczny	tak	tak	średni
2	Zdzieszowice ul. Chrobrego 17 lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 Lokal nr 4	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowolający
3	Zdzieszowice ul. Nowa 3	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	średni
4	Zdzieszowice ul. Zielona 19	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	dobry
5	Zdzieszowice ul. Piastów 6	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowolający
6	Zdzieszowice ul. Karola Miarki 36	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	zły
7	Zdzieszowice ul. Wolności 63	Strefa miejska	piec zasypowy	tak	tak	średni
8	Krępna ul. Jasiońska 11A lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6 Lokal nr 7	Strefa pozamiejska	kocioł gazowy	tak	tak	dobry
9	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 4 lokal nr 1 lokal nr 2 Lokal nr 3 lokal nr 4	Strefa pozamiejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowolający
10	Żyrowa ul. Wojska Polskiego 12 lokal nr 1 Lokal nr 2	Strefa pozamiejska	kominek koza	tak	tak	zadowolający
11	Żyrowa ul. Poprzeczna 65	Strefa pozamiejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowolający
12	Zdzieszowice ul. Nowa B-3 Lokale od nr 102 do nr 114 lokale od nr 203 do nr 213	Strefa miejska	ciepłociąg	tak	wspólna	średni
13	Zdzieszowice ul. Filarskiego 25 Lokale od nr 1 do nr 15	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	średni

14	Zdzieszowice ul. Filarskiego 27 Lokale od nr 1 do nr 13	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	średni
15	Zdzieszowice ul. Filarskiego 29 lokale od nr 1 do nr 16	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	średni
16	Zdzieszowice ul. Filarskiego 29B Lokale od nr 1 do nr19	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	średni
17	Rozwadza ul. Szkolna 20 lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6 lokal nr 7 Lokal nr 8	Strefa pozamiejska	kominek koza	tak	tak	średni
18	Zdzieszowice ul. Chopina 12 lokal nr 4 lokal nr 5 Lokal nr 6	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	zadowalający
19	Zdzieszowice ul. Chopina 16 lokal nr 1a lokal nr 1b lokal nr 3a lokal nr 3b lokal nr 5 Lokal nr 6	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	zadowalający
20	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 2/2	Strefa miejska	kuchnia węglowa	tak	tak	zadowalający
21	Zdzieszowice Plac 1- go Maja 3 lokal nr 1 Lokal nr 2	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowalający
22	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 4 lokal nr 1 Lokal nr 3	Strefa miejska	kocioł zasypowy	tak	tak	zadowalający
23	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 7/1	Strefa miejska	kocioł zasypowy	tak	tak	zadowalający
24	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 9/1	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	zadowalający
25	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 10/4	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	zadowalający
26	Zdzieszowice Plac 1-go Maja 12/2	Strefa miejska	kocioł gazowy	tak	tak	zadowalający
27	Zdzieszowice ul. Wolności 1 /2	Strefa miejska	kominek koza	tak	tak	zadowalający

4. Wykonywanie bieżących napraw i konserwacji budynków pozwoli na utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym. Poniższa tabela prezentuje prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029.

L.p	Lokalizacja	2025	2026	2027	2028	2029
-----	-------------	------	------	------	------	------

1	Zdzieszowice Plac 1 Maja 16		średni	średni	średni	średni	średni
2	Zdzieszowice Chrobrego 17	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3	Zdzieszowice Nowa 3	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
4	Zdzieszowice Zielona 19	ul.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Zdzieszowice Piaśtów 6	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6	Zdzieszowice Karola Miarki 36	ul.	zły	zły	zły	zły	zły
7	Zdzieszowice Wolności 63	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
8	Krępna Jasiońska 11A	ul.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Żyrowa Wojska Polskiego 4	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10	Żyrowa Wojska Polskiego 12	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
11	Żyrowa Poprzeczna 65	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
12	Zdzieszowice Nowa B-3	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
13	Zdzieszowice Filarskiego 25	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
14	Zdzieszowice Filarskiego 27	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
15	Zdzieszowice Filarskiego 29	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
16	Zdzieszowice Filarskiego 29B	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
17	Rozwadza Szkolna 20	ul.	średni	średni	średni	średni	średni
18	Zdzieszowice Chopina 12	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
19	Zdzieszowice Chopina 16	ul.	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
20	Zdzieszowice Plac 1 Maja 2		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
21	Zdzieszowice Plac 1 Maja 3		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
22	Zdzieszowice Plac 1 Maja 4		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
23	Zdzieszowice Plac 1 Maja 7		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
24	Zdzieszowice Plac 1 Maja 9		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
25	Zdzieszowice Plac 1 Maja 10		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
26	Zdzieszowice Plac 1 Maja 12		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
27	Zdzieszowice ul. Wolności 1		zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

Użyte określenia oznaczają:

* dobry stan, elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;

* stan zadowolający, elementy budynku utrzymane są w należyłym stanie technicznym,

celowa jest bieżąca konserwacja;

* średni stan, w elementach występują drobne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu

użytkowania, wymagane jest wykonanie remontu i wymiana co najmniej jednego elementu;

* zły stan, występują znaczne uszkodzenia elementów, wymagane jest wykonanie robót budowlanych o bardzo dużym rozmiarze.

* zły stan, występują znaczne uszkodzenia elementów, wymagane jest wykonanie robót budowlanych o bardzo dużym rozmiarze.

Rozdział 2.

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

§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych jest wyznaczana przez ustawowe obowiązki Gminy oraz liczbę złożonych wniosków o najem lokali z jej mieszkaniowego zasobu.

2. Działania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nakierowane są na:

- 1) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej;
- 2) powiększenie zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 3) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą;
- 5) zapewnienie lokali osobom osiągającym niskie dochody - w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

3. Liczbę oczekujących na najem lokali wg stanu na 31.12.2024 r. przedstawia poniższa tabela.

X	Struktura rodziny (ilość osób)	X	X	X	X	X	Liczba złożonych wniosków
Wyszczególnienie	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Liczba wnioskodawców oczekujących na wynajęcie mieszkania na czas nieoznaczony	3	2	4	2	1	1	13
Liczba wnioskodawców oczekujących na najem socjalny (niski dochód)	5	1	4	1	0	0	11
Liczba wniosków oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego (eksmisja)	1	1	1	0	0	1	4
Razem	9	4	9	3	1	2	28
Ogółem		73 osoby					56 wniosków

§ 4. Zestawienie potrzeb remontowych

1. Gmina będzie gospodarować swoim zasobem mieszkaniowym dążąc priorytetowo do utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, stworzenia dobrych warunków mieszkaniowych dla osób korzystających z zasobu oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Wielkość potrzeb remontowych wyznaczona jest poprzez znajomość stanu technicznego substancji mieszkaniowej i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.

3. Ocena stanu technicznego budynków sporządzana jest w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie i w oparciu o dokonane przeglądy, na każdy rok kalendarzowy określone będą potrzeby remontowe, a tym samym zabezpieczane w budżecie środki na ich realizację.

4. Gmina partycypuje w kosztach remontów nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym w uchwałach Zarządu wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2025-2029 zawiera tabela.

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty dekarские	65 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Wymiana stolarki	36 000,00	40 000,00	44 000,00	44 000,00	44 000,00
Remonty lokali przed zasiedleniem	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
Roboty elektryczne	52 600,00	45 000,00	40 000,00	50 000,00	50 000,00

Realizacja zaleceń kominiarskich	184 000,00	60 000,00	30 000,00	10 000,00	10 000,00
Wymiana źródeł ciepła	17 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Konserwacja części wspólnych	66 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Razem	480 600,00	275 000,00	244 000,00	234 000,00	234 000,00

6. Planowane nakłady na remonty części wspólnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Zdziszowice prezentuje poniższa tabela.

Lata	Wysokość wpłat na fundusz remontowy w budynkach będących współwłasnością Gminy
2025	42 000,00
2026	40 000,00
2027	40 000,00
2028	40 000,00
2029	40 000,00
Razem nakłady na fundusz remontowy	202 000,00

7. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli nr 7 i 8 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od różnych czynników oraz od sytuacji finansowej budżetu Gminy Zdziszowice.

8. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę.

9. Nie planuje się dokonywania modernizacji budynków i lokali z własnych środków. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania plan modernizacji może ulec zmianie.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. Sprzedaż lokali

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz ich najemców. Obserwując od lat tendencję zniżkową w zainteresowaniu kupnem lokali, planowana jest sprzedaż mieszkań wymagających ponoszenia przez właściciela dużych nakładów remontowych i lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina posiada mniejszą część udziałów i nie ma głosu decyzyjnego.

2. Sprzedaż lokali obecnym najemcom mającym prawo pierwokupu będzie następować w trybie bezprzetargowym, z możliwością ubiegania się o przyznanie bonifikaty.

3. Wolne lokale, których zasiedlenie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania zasobem gminy, mogą być sprzedawane potencjalnym nabywcom w drodze przetargu, po cenie rynkowej.

4. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych zawiera poniższa tabela.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
lokale razem	2	2	2	2	2
w tym:					
lokale we wspólnotach	2	2	2	2	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. Polityka czynszowa i obniżanie czynszu.

1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.
- 2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczności lokalnej, ale nie wyższym niż określonym w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Zdzeszowice uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.

3. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu Burmistrz Gminy Zdzeszowice uwzględni czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ze względu na położenie budynku - poza miejscowością Zdzeszowice o 5%;
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku - poddasze użytkowe o 5%;
- 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) za brak instalacji centralnego ogrzewania o 5%;
 - b) za brak ciepłej wody dostarczanej centralnie o 5%;
 - c) za brak kanalizacji o 10%;
 - d) za brak instalacji gazowej o 10%.
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku - budynek przeznaczony do remontu kapitalnego o 15%.

4. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej podlegają sumowaniu. Stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

5. Stawka bazowa w skali roku nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego określonego przez Wojewodę Opolskiego. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

6. Wzrost stawki bazowej czynszu odbywać się będzie nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu na piśmie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wynikających z przepisów ustawowych i nie może być wyższy niż 20% stawki za 1 m² powierzchni użytkowej stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

7. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i lokali tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Zdzeszowice w kolejnych latach 2025-2029.

§ 7. Sposób zarządzania lokalami i budynkami

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Zdzeszowice.

2. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

§ 8. Zasady zarządzania lokalami i nieruchomościami

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości;

- 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami;
- 3) zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) środki z wpływów z najmu lokali mieszkalnych;
- 2) inne środki z budżetu gminy;
- 3) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali.

2. Przewidywane wpływy z tytułu czynszu mieszkaniowego w latach 2025-2029 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z najmu i z tytułu bezumownego korzystania z lokali	308 000	352 000	400 000	400 000	400 000

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, koszty zarządzania nieruchomością wspólną, a także koszty inwestycyjne.

§ 10. Koszty gospodarki mieszkaniowej.

1. Koszty gospodarki mieszkaniowej obejmują w szczególności:

- 1) koszty eksploatacji i konserwacji bieżącej lokali;
- 2) koszty dostawy mediów;
- 3) koszty remontów bieżących;
- 4) udział w kosztach zarządu nieruchomością wspólną;
- 5) koszty toczących się postępowań egzekucyjnych.

2. Poniższa tabela przedstawia planowane koszty utrzymania substancji mieszkaniowej.

Rodzaj kosztów	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji i konserwacji bieżącej	186 000	200 000	210 000	220 000	230 000
Koszty dostawy mediów	252 000	260 000	265 000	270 000	275 000
Koszty remontów bieżących	480 600	275 000	244 000	234 000	234 000
Koszty postępowania sądowego	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Udział w kosztach zarządu nieruchomością wspólną	42 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Razem	984 600	799 000	783 000	788 000	803 000

§ 11. Koszty inwestycyjne.

1. Wysokość kosztów inwestycyjnych poniesionych na gospodarkę mieszkaniową głównie będzie zależeć od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz od wysokości zewnętrznego finansowania inwestycji.

2. We wrześniu 2025 roku zakończone zostanie zadanie inwestycyjne pod nazwą " Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku przedszkola na mieszkania komunalne". Inwestycja jest finansowana częściowo ze środków własnych w wysokości 2.064.736,32 zł. oraz z udzielonego wsparcia w ramach rządowego funduszu Polski Ład do kwoty Promesy w wysokości 1.700.000,00 zł.

3. Nakłady inwestycyjne na dalsze lata objęte Programem określono szacunkowo i będą związane z modernizacją systemów grzewczych oraz pozyskaniem mieszkań kontenerowych.

4. Prognozowana wysokość nakładów na koszty inwestycyjne w latach 2025-2029 jest zamieszczona w tabeli.

Lp.	Rok	Prognozowane nakłady w zł.
1	2025	2.065.000,00
2	2026	300.000,00
3	2027	350.000,00
4	2028	500.000,00
5	2029	350.000,00
Razem		3.565.000,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 12. Mając na uwadze konieczność racjonalnego wykorzystywania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdieszowice oraz właściwego nim gospodarowania, wynajmujący podejmować będzie działania mające na celu m.in.:

1) opróżnianie lokali:

- a) w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku;
- b) gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne;
- c) gdy budynek przeznaczony jest do modernizacji, renowacji, remontu, rozbiórki albo do zbycia.

2) zamianę lokali zgodnie z warunkami dokonywania zamian określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Zdieszowicach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zdieszowice tj.:

- a) na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu oraz w ramach zamiany "z urzędu", jeżeli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice;
- b) w ramach tzw. zamiany „z urzędu”, uzasadnionej sytuacją materialną najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występującym na koncie finansowym lokalu zadłużeniem;
- c) zadłużonego, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego lokal;
- d) ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

3) ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, monitorowanie zamieszkiwania najemców; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowania działań przewidzianych prawem;

4) sprzedaż lokali zgodnie z wyżej przedstawioną w tabeli prognozą, która prowadzić będzie do zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice oraz do pozyskania środków finansowych na kolejne inwestycje komunalnego budownictwa mieszkaniowego zgodnie z planem;

- 5) kontynuowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości poprzez:
- a) windykację należności;
 - b) podejmowanie działań dla osób wymagających wsparcia, m. in. poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty, czy umorzenia należności;
- 6) podejmowanie działań związanych z powiększeniem substancji mieszkaniowej;
- 7) pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzieszowice na lata 2025-2029.

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdzieszowice na lata 2025-2029 jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr XVII/151/2020 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 29 stycznia 2020 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zdzieszowice na lata 2020-2024 przestał obowiązywać, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Określone w programie cele oraz kierunki działań z uwzględnieniem źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej są niezbędne do realizacji nałożonych obowiązków i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Sporządziła: Liliana Domoradzka

Zatwierdził: Adrian Zimmerman