

Projekt

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM**

z dnia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Zawadzkie na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Zawadzkim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkim

Jacek Matheja

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Zawadzkiem

z dnia.....2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Gmina Zawadzkie tworzy warunki dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując zasób mieszkaniowy oraz umożliwiając inwestycje mieszkaniowe i współpracę z podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

§ 2. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2026-2030 stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej z lat poprzednich.

§ 3. Celem programu o którym mowa w § 2 jest dążenie do racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zapewnienie nakładów na przeprowadzenie niezbędnych remontów zasobu w celu jego utrzymania w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) tworzenie warunków do systematycznej poprawy warunków mieszkaniowych;
- 3) minimalizację stanu zadłużenia poprzez poprawę efektywności egzekwowania należności z tytułu wynajmowania mieszkań komunalnych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zawadzkie

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy Zawadzkie tworzą:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości (100%) własność gminy;
- 2) lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale mieszkalne położone w budynkach innych niż mieszkalne, o przeznaczeniu mieszanym.

Strukturę mieszkaniowego zasobu gminy prezentuje poniższa tabela:

Struktura własności	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m²
Budynki stanowiące w 100% własność gminy	62	3432,36
Budynki wspólnot mieszkaniowych	134	5996,7
Budynki inne niż mieszkalne (przeznaczenie mieszane)	3	279,03
Ogółem	199	9708,09

§ 5. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulegać zmianie na skutek poniżej wymienionych zdarzeń:

- 1) pomniejszenie zasobu mieszkaniowego z powodu:
 - a) zbywania lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - b) zbywania lokali w drodze przetargu,
 - c) wnoszenia nieruchomości jako aportu do spółek prawa handlowego,
 - d) zbywania budynków mieszkalnych, które w wyniku analizy stanu technicznego wymagają nakładów finansowych przewyższających ich wartość rynkową,
 - e) rozbioru budynku wynikającej ze stanu technicznego.
- 2) powiększenie zasobu poprzez:

- a) budowę budynków wielolokalowych,
- b) zakup nieruchomości,
- c) nabywanie własności, wskutek postępowania spadkowego lub darowizny,
- d) przejęcie zakładowych lokali mieszkalnych,
- e) komunalizację mienia Skarbu Państwa.

§ 6. Na obszarze gminy Zawadzkie działa spółka prawa handlowego z udziałem gminy Zawadzkie, której przedmiotem działalności jest budowa i najem lokali mieszkalnych: SIM Śląsk Północ Sp. z o.o., ul. Pasieczna 2, 42-700 Lubliniec.

§ 7. Na terenie gminy Zawadzkie Ośrodek Pomocy Społecznej będzie realizować działalność w ramach Zespołu Mieszkań Treningowych i Wspomaganych.

§ 8. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Stan techniczny	Stopień zużycia budynku/lokalu (%)	2026	2027	2028	2029	2030
zły	71-100	13	13	1	1	0
średni	21-70	152	142	138	130	126
dobry	11-20	28	32	44	48	49
bardzo dobry	0-10	0	0	0	0	0

§ 9. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in. wiek, metoda budowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe czy sposób użytkowania budynku przez najemców. Większość budynków mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy Zawadzkie pochodzi sprzed 1990 r. Z uwagi na wiek budynków zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i wymagają przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałyby proces dekapitalizacji. Stan techniczny niektórych budynków wymaga znacznych nakładów, w związku z powyższym przewiduje się ich wyłączenie z zasobu mieszkaniowego a następnie ich rozbiórkę lub sprzedaż. W latach 2026-2030 przewiduje się dalszą modernizację budynków i lokali podwyższających ich bezpieczeństwo i standard. Szczególna uwaga zostanie zwrócona na elementy budynków decydujące o bezpieczeństwie ich użytkowania.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030

§ 10. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych dla mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie została przeprowadzona na podstawie przeglądów technicznych oraz wniosków z bieżącej obsługi eksploatacyjnej i konserwacyjnej nieruchomości.

2. Podstawowymi działaniami w zakresie dbałości o mieszkaniowy zasób gminy jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku. W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące jakość zamieszkania (modernizacje budynków) oraz doposażanie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. Na podstawie przeprowadzonej analizy z realizacji w ubiegłych latach remontów, napraw i bieżącej konserwacji, ustala się następujące kategorie:

- 1) termomodernizacje budynków polegające na dociepleniu ścian, dachu oraz stropów piwnicznych;
- 2) modernizacje źródeł ciepła w budynkach w celu likwidacji niskiej emisji oraz poprawy efektywności energetycznej budynków;
- 3) inne prace mające na celu poprawę ogólnego stanu technicznego budynków oraz przystosowanie do obecnie obowiązujących przepisów.

4. Plan remontów i modernizacji zasobu wynika z przeprowadzonej wcześniej analizy potrzeb oraz oceny aktualnego stanu technicznego, w zestawieniu z posiadanymi środkami finansowymi na ten cel.

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawia się następująco:

Kategoria	Liczba budynków /koszty	2026	2027	2028	2029	2030
1)	6	2	2	2	2	2
	Koszty [tys. PLN]	83	85	88	92	95
2)	6	0	0	2	2	2
	Koszty [tys. PLN]	0	0	80	80	80
3)	50	14	10	10	8	8
	Koszty [tys. PLN]	700	500	500	400	400

6. Istotnym aspektem, przy opracowywaniu zakresu prac remontowych składających się na plan remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców i mienia, w tym eliminowanie zagrożeń. Opracowany plan roczny może ulegać zmianom wskutek wystąpienia zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynków.

7. W zakresie realizacji planu remontów przedstawionego w poniższej tabeli, priorytetem jest utrzymywanie w stałej sprawności technicznej lokali mieszkalnych, zapewniając najemcom bezpieczeństwo oraz zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. W pierwszej kolejności będą:

- 1) usuwane w trybie awaryjnym stany zagrażające bezpieczeństwu ludzi i ich mienia;
- 2) realizowane remonty pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

Plan na rok	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana liczba lokali mieszkalnych do remontu (pustostany)	5	4	4	3	3
Planowane koszty remontu lokali mieszkalnych (pustostany) [tys. PLN]	250	220	220	180	180

§ 11. Gmina Zawadzkie przewiduje w każdym roku najem 2 lokali mieszkalnych po przeprowadzonym remoncie na koszt przyszłego najemcy. Na czas trwania remontu przyszły najemca zwolniony będzie z płatności czynszu, nie dłużej jednak niż 12 miesięcy.

§ 12. W przypadku lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Zawadzkie posiada udziały, zakres remontów i modernizacji w budynku uzgadniany jest przez wszystkich właścicieli i wchodzi w życie na mocy podjętej uchwały. Gmina w tym zakresie będzie wspierać członków wspólnot w ich planach remontowych mających na celu obniżenie bieżących kosztów utrzymania budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

§ 13. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali do sprzedaży w poszczególnych latach
2026	6
2027	6
2028	4
2029	4
2030	4

§ 14. Gmina Zawadzkie wprowadza następujące zasady polityki sprzedaży lokali i budynków:

- 1) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina Zawadzkie posiada udziały;
- 2) stosowanie bonifikat, przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, uwzględniających w szczególności: stan techniczny i wiek budynku, w którym mieści się przeznaczony do sprzedaży lokal mieszkalny, długość trwania najmu oraz fakt jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych pozostałych do zbycia w danym budynku mieszkalnym – zgodnie z zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych oraz warunkami udzielania bonifikat określonymi odrębną uchwałą;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy tylko w przypadku, gdy wszyscy najemcy złożyli wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego;

- 4) dążenie do sprzedaży gminnych budynków mieszkalnych wymagających znacznych nakładów remontowych lub przeznaczonych do rozbiórki.

§ 15. Wyłączone ze sprzedaży zostają następujące lokale:

- 1) lokale w budynkach stanowiących w 100% własność gminy tj.:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
1.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 7b	4	39,62
2.	Kielcza, ul. Stare Osiedle 11	8	428,56
Razem:		112	468,18

- 2) lokale mieszczące się w budynkach przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 3) lokale w budynkach, dla których przewidziana jest zmiana funkcji poprzez zmianę sposobu użytkowania;
- 4) lokale, co do których stwierdzono inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. 1. Ustala się stawkę bazową do obliczania czynszu najmu w wysokości 9,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Konieczność podwyższenia stawki wynika z dużych zaległości remontowych, złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i występowania coraz większej liczby awarii w zasobie.

2. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie oraz umożliwiającym prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. Podstawą kalkulacji stawki bazowej czynszu najmu są w szczególności: koszty poniesione na utrzymanie zasobu w roku poprzedzającym ustalenie stawki bazowej czynszu najmu, planowane koszty na rok następny, stopień inflacji.

4. Zmianę stawki bazowej czynszu najmu podaje się do publicznej wiadomości.

5. Stawka bazowa czynszu będzie aktualizowana zarządzeniem Burmistrza Zawadzkiego nie częściej niż raz na 12 miesięcy i nie może być podwyższona więcej niż o 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego oraz nie może być niższa niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

6. Ustala się miesięczną opłatę za każde pomieszczenie zajmowane przez najemcę lokalu mieszkalnego na cele gospodarcze (komórki gospodarcze, piwnice, strychy itp.) w wysokości 25,00 zł za jedno pomieszczenie gospodarcze.

§ 17. 1. Do ustalenia wymiaru stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mają zastosowanie czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu – 10%,
- b) brak łazienki w lokalu – 10%,
- c) brak WC w lokalu – 10%,
- d) brak bieżącej wody w lokalu – 5%,
- e) lokal zlokalizowany jest na poddaszu lub w suterenie – 5%;
- f) budynek położony jest na terenie obszaru zdegradowanego – 1%.

- 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) lokal znajduje się w budynku, w którym po dniu 01.01.2016 r. przeprowadzono kapitalny remont dachu i/lub przeprowadzono termomodernizację budynku – 10%,

- b) wymieniono źródło ogrzewania z paliwa stałego na niskoemisyjne lub sieciowe np. gazowe, miejskie – 20%,
- c) powierzchnia lokalu w przeliczeniu na 1 osobę, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, powyżej 25 m² – 15%,
- d) powierzchnia lokalu w przeliczeniu na 1 osobę, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, powyżej 35 m² – 15%,
- e) położenie lokalu w budynku jednorodzinnym – 35%,
- f) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² – 15%.

2. Dopuszcza się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w trakcie trwania stosunku najmu, gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń wykonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.

3. Podstawą dokonania zmian, o których mowa w ust. 2, winien być protokół potwierdzający stan faktyczny.

4. Ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz najmu tymczasowych pomieszczeń - w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych zasobu gminy.

5. Do stawki czynszu najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników podwyższających ani obniżających ich wartość użytkową.

§ 18. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy. Burmistrz Zawadzkiego ustala stawki czynszu oraz udziela obniżki czynszu według następujących zasad:

- 1) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne, gdy uzasadnia to wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy;
- 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedłożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stosownie do przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) obniżki czynszu nie dotyczą lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) ustala się progi dochodowe dla gospodarstw domowych, uprawniające do obniżki czynszu, zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. W stosunku do osób znajdujących w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się ponadto system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

3. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość zastosowanej obniżki (%)
Gospodarstwa wieloosobowe	do 60% najniższej emerytury	20
	od 61% do 100% najniższej emerytury	10
Gospodarstwa jednoosobowe	do 100% najniższej emerytury	20
	od 101% do 125% najniższej emerytury	10

§ 19. 1. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt, za uprzednią zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia poniesionych nakładów, nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu. Powyższe nie dotyczy przypadków o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz w § 11.

2. W przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą wynajmującego dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania lub kompleksową wymianę stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych, nastąpi zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu najmu przez 6 miesięcy. Szczegóły składania wniosków o zwolnienie z czynszu najmu określi Burmistrz Zawadzkiego w drodze zarządzenia.

3. Zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz w § 11 nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego, w szczególności opłaty za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

4. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do lokali położonych w budynkach, które zostały przyłączone do niskoemisyjnego źródła ciepła (preferowane ciepło sieciowe) bądź też dokonano w nich całkowitej wymiany stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych w ramach inwestycji prowadzonej przez gminę lub w ramach inwestycji prowadzonej przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem gminy.

5. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym należącym do gminy jest możliwe, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) najemca ubiegający się o udzielenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi rodzaj prowadzonej działalności;
- 2) otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej związane jest z podwyższeniem czynszu najmu o 100% za 30% powierzchni lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nie może zakłócać spokoju najemców innych lokali, zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

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

§ 20. 1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, zasady sprawowania zarządu określają właściciele poprzez podjęcie uchwały wyboru zarządu i zarządcy.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie zawartej umowy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkim.

3. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem gminy zarządzane są przez:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkim;
- 2) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Wanda Karaś z siedzibą w Krupskim Młynie.

4. W najbliższych latach dopuszcza się, dla całości lub dla części gminnego zasobu, zmianę sposobu zarządzania np. poprzez ogłoszenie procedury udzielenia zamówienia publicznego na administratora zasobu, samodzielne zarządzanie zasobem przez gminę lub inne.

5. Spółka komunalna wykonuje usługi publiczne polegające na:

- 1) tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przez zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkami obejmującymi lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających najemcom lokali korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali i budynków określone odrębnymi przepisami poprzez: utrzymywanie zasobu i innych powierzonych elementów majątku gminy w stanie niepogorszonym, oraz prowadzenie prawidłowej eksploatacji, bieżącej konserwacji i czynności technicznego utrzymania zasobu;
- 2) gospodarowaniu nieruchomościami polegającym na wykonywaniu zarządzania nieruchomościami zabudowanymi budynkami, w skład których wchodzi lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, w tym bieżącym administrowaniu tymi nieruchomościami poprzez:
 - a) określanie zasad rozliczania kosztów: dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, paliwa gazowego dostarczanego do lokalnych kotłowni, energii elektrycznej na klatkach schodowych, wywozu odpadów komunalnych,

- b) naliczanie i rozliczanie czynszów oraz opłat, o których mowa w lit. a,
 - c) podejmowanie i prowadzenie działań windykacyjnych;
- 3) zarządzaniu procesem uzupełniania zasobu poprzez identyfikowanie potrzeb i kierunków niezbędnych działań a także zapewnianie wykonywania kompleksowych remontów, modernizacji, przebudów i rozbudów, w tym również zagospodarowania terenu w obrębie budynków, zgodnie z zapotrzebowaniem przedstawianym przez gminę Zawadzkie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 21. W poszczególnych latach obowiązywania uchwały gospodarka mieszkaniowa, w szczególności w zakresie bieżącego utrzymania, remontów, modernizacji oraz inwestycji będzie finansowana zarówno ze środków wewnętrznych, jak i zewnętrznych, które stanowią:

- 1) wpływy z tytułu czynszów;
- 2) wpłaty z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu;
- 3) wpływy z tytułu opłat za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego;
- 4) środki finansowe z budżetu gminy Zawadzkie;
- 5) środki finansowe otrzymane w ramach realizacji programów rządowych i unijnych.

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

§ 22. 1. Do szacunkowego określenia prognozy kosztów w kolejnych latach jako bazowe przyjęto koszty planowane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2025, ustalone na podstawie planu budżetu.

2. Prognoza kosztów została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- 1) przyjęto coroczny wzrost kosztów z uwagi na inflację oraz podwyżki cen usług komunalnych takich jak: energia cieplna, energia elektryczna, dostawa wody i odprowadzenie ścieków, wzrost podatku od nieruchomości itd.;
- 2) założono zmniejszenie kosztów zaliczek wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz korekty udziałów;
- 3) założono ograniczenie do minimum kosztów remontów lokali we wspólnotach mieszkaniowych jako potencjalnie przeznaczonych do zbycia;
- 4) przyjęto wzrost nakładów na remonty i modernizacje podyktowane koniecznością utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

3. Wielkość realna wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030 będzie określana w uchwałach budżetowych, przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.

4. Struktura planowanych kosztów z tytułu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 wg stanu na styczeń 2025 r.:

rodzaje kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
planowane koszty [tys. PLN]					
koszty bieżącej eksploatacji	230	238	2468	255	264
koszty remontów	311	322	334	345	357
koszty modernizacji lokali i budynków	83	85	168	172	175
koszty administrowania budynkami mieszkalnymi komunalnymi	212	220	227	235	244
koszty udziału we wspólnotach mieszkaniowych	842	871	902	934	966
koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

5. Koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinien bilansować się wpływami z tytułu czynszów i odszkodowań. Zmiana wysokości kosztów może stanowić podstawę do zmiany stawki czynszu.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie

§ 23. Dla potrzeb poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie w latach 2026-2030 określa się następujące zasady i wytyczne:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Zawadzkie;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) poprawa standardu lokali;
- 4) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 5) weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez sprawdzanie sytuacji związanych z podnajmem lub oddawaniem w bezpłatne używanie lokalu gminnego;
- 6) regulacja stanów prawnych nieruchomości pozostających w posiadaniu samoistnym gminy Zawadzkie;
- 7) sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych;
- 8) wdrożenie systemu zamiany lokali w celu przeprowadzenia remontu lokalu poprzez dostarczanie lokalu zamiennego w każdym przypadku gdy remont wymagać będzie przeniesienia najemcy do innego lokalu;
- 9) wdrożenie systemu zamiany lokali z uwagi na potrzebę zmniejszenia bądź zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego przez dotychczasowego najemcę;
- 10) windykacja zaległości z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela;
- 11) współpraca z SIM Śląsk Północ Sp. z o.o., ul. Pasieczna 2, 42-700 Lubliniec w zakresie zasiedlania zasobów mieszkaniowych;
- 12) pozyskanie środków zewnętrznych na modernizację i rozwój zasobu mieszkaniowego.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek opracowania na co najmniej pięć kolejnych lat wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy program ten uchwała rada gminy. Przepisy ww. ustawy określają także obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała wskazuje warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Zawadzkie oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej. Mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie zawartej umowy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkim.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2026-2030 dotyczy zasobu stanowiącego własność gminy Zawadzkie.

Uchwała w przeważającej części została opracowana na podstawie danych i prognoz przygotowanych we współpracy ze Zakładem Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o.. Podane w dokumencie prognozy, dotyczące w szczególności kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych danych oraz analizy obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych. Podjęcie uchwały stanowi podstawę do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie.