

14

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SKARBIMIERZ

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarbimierz 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

WÓJT
Andrzej Palit

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Skarbimierz
z dnia 17 grudnia 2025 r.

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

Spis treści

WSTĘP	3
Rozdział 1.	4
Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz	4
Rozdział 2	6
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego	6
Rozdział 3	6
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	6
Rozdział 4	6
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	6
Rozdział 5	7
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	7
Rozdział 6	7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	7
Rozdział 7	8
Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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	8
Rozdział 8	8
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedażą lokali	8

WSTĘP

Przygotowanie niniejszego opracowania wynika z delegacji zawartej z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Okres opracowania jest zgodny z minimalnym okresem wskazanym przez ustawodawcę i obejmuje pięć kolejnych lat. Taki czasookres, pokrywający się z częstotliwością przeprowadzania okresowych – 5-letnich przeglądów technicznych obiektów wydaje się być najbardziej adekwatny do racjonalnej realizacji polityki mieszkaniowej Gminy.

Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego, analiza potrzeb mieszkaniowych, pod względem zapotrzebowania i stanu technicznego, a także określenie kierunków działań mających na celu realizację obowiązków pozwala na prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarbimierz na lata 2026-2030 wyznacza kierunek działań i cel prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz

§ 1.

1. Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2025 r. – Na dzień 31.12.2025 r. zasób mieszkaniowy gminy Skarbimierz liczył 42 mieszkania zlokalizowane w 20 budynkach z czego 13 budynków to obiekty w zabudowie szeregowej. Zasób mieszkaniowy gminy Skarbimierz jest zlokalizowany na terenie pięciu miejscowości w Skarbimierzu-Osiedlu. Wspólnotą mieszkaniową objęty jest jeden budynek, w którym znajduje się jedno mieszkanie. Pozostałe lokale znajdują się w obiektach będących własnością Gminy Skarbimierz. Zestawienie nieruchomości na dzień 31.12.2025 r. przedstawia Tabela 1.
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 - Analiza danych z poprzednich lat wykazuje, że istnieje potrzeba powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy Skarbimierz. W okresie najbliższych pięciu lat planuje się jego powiększenie poprzez wydzielenie dodatkowych lokali z wolnych przestrzeni w budynku na ul. Jaśminowej 1 w m. Żłobizna. W wyniku tych działań zasób może się powiększyć o około 2 mieszkania. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 przedstawia Tabela 2.
3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030 - Analizując stan techniczny nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zastosowano pięciostopniową charakterystykę przy czym określenie:
 - a) obiekt w stanie bardzo, dobrym, występuje gdy – elementy budynku są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
 - b) obiekt w stanie dobrym, występuje gdy – elementy budynków są utrzymane należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach,
 - c) obiekt w stanie średnim, występuje gdy – w elementach budynków występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu; celowy jest częściowy remont kapitalny,
 - d) obiekt w stanie dopuszczającym, występuje gdy – w elementach budynków występują duże uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów,
 - e) obiekt w stanie złym, występuje gdy w budynku występuje duże uszkodzenie i ubytki, które zagrażają bezpieczeństwu; zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub prowadzenia kapitalnego w bardzo szerokim zakresie.

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz w latach 2026-2030

Rok	Planowa liczba zasobu mieszkaniowego w gminie Skarbimierz
2026	42
2027	43
2029	44
2030	44

4. Przewiduje się działania Gminy mające na celu poprawę stanu technicznego budynków określonych jako średni, doprowadzając obiekty do stanu dobrego, a także prowadzenie działań utrzymujących budynki w stanie co najmniej dobrym. Prognoza stanu technicznego zasobu uwzględniająca powyższe została przedstawiona w Tabeli nr 3.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Skarbimierz w latach 2026-2030

Lp.	Adres lokalu	Prognoza stanu technicznego w latach:				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 19C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Skarbimierz-Osiedle Akacyjowa 20C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 5B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 7C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 9B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 10C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 11C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Skarbimierz-Osiedle Klonowa 13D	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Zwanowice 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Brzezina 64	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Łukowice Brzeskie 88	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Łukowice Brzeskie 53/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Łukowice Brzeskie 53/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Łukowice Brzeskie 89/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Łukowice Brzeskie 89/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Łukowice Brzeskie 89/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Łukowice Brzeskie 89/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Łukowice Brzeskie 89/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/1	średni	średni	średni	średni	dobry
25.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/2	średni	średni	średni	średni	dobry
26.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/3	średni	średni	średni	średni	dobry
27.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/4	średni	średni	średni	średni	dobry
28.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/5	średni	średni	średni	średni	dobry
29.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/6	średni	średni	średni	średni	dobry
30.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/7	średni	średni	średni	średni	dobry
31.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/8	średni	średni	średni	średni	dobry

32.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/9	średni	średni	średni	średni	dobry
33.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/10	średni	średni	średni	dobry	dobry
34.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/11	średni	średni	średni	dobry	dobry
35.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/12	średni	średni	średni	dobry	dobry
36.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/13	średni	średni	średni	dobry	dobry
37.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/16	średni	średni	dobry	dobry	dobry
38.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/17	średni	średni	dobry	dobry	dobry
39.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/18	średni	średni	dobry	dobry	dobry
40.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/19	średni	średni	dobry	dobry	dobry
41.	Żłobizna ul. Jaśminowa 1/20	średni	średni	dobry	dobry	dobry
42.	Żłobizna ul. Brzeska 41/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

§ 2.

1. Na stan techniczny lokalu wpływają takie czynniki jak: wiek budynku, sposób ich utrzymania czy sposób użytkowania nieruchomości przez jej mieszkańców. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji nieruchomości należy uwzględniać potrzeby bieżących konserwacji oraz remonty wynikające z protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich obiektów budowlanych.
2. W przypadku lokali znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej potrzeby remontowe części wspólnej są zaspokajane w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.

1. Analizując dynamikę sprzedaży mieszkań komunalnych dla ich najemców, przewiduje się sprzedaż nieruchomości w ilości około jednego lokalu rocznie. Realizacja założeń zależna jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań na własność. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży decyduje Wójt, rozpatrując indywidualnie każdy wniosek o nabycie mieszkania.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.

1. Zasady polityki czynszowej mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla zasobu mieszkaniowego Gminy Skarbimierz ustala Wnajmujący w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy, z zastosowaniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego wskazane w ust. 3 i 4.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za 1 m²:
 - a) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada centralnej ciepłej wody: minus 10%,
 - b) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada wc: minus 10%,
 - c) jeżeli lokal nie posiada łazienki: minus 10%,
 - d) jeżeli lokal nie posiada instalacji wodno-kanalizacyjnej: minus 10%.
4. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

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

§ 5.

1. Ustala się następujący sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skarbimierz: lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Skarbimierz prowadzone jest bezpośrednio przez Wójta Gminy Skarbimierz, poprzez Referat Rolno-Inwestycyjny.
2. Ustala się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skarbimierz:
 - a) bieżąca administracja budynkami,
 - b) utrzymanie techniczne zasobu,
 - c) planowanie i prowadzenie remontów,
 - d) gospodarowanie powierzonym mieniem,
 - e) przygotowanie dokumentacji technicznej i inwestycyjnej,
 - f) współpraca z najemcami.
3. W kolejnych latach przewiduje się doskonalenie systemu zarządzania zasobem poprzez m.in. zwiększenie kontroli nad wykorzystaniem lokali, stopniowe podnoszenie standardu zasobu mieszkaniowego oraz optymalizację kosztów utrzymania zasobów.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:
 - a) Czynsze za lokale mieszkalne;
 - b) Czynsze za lokale użytkowe;
 - c) Sprzedaż lub wykup lokali mieszkalnych;
 - d) Budżet Gminy.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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

§ 7.

Tabela 4. Planowane koszty w latach 2026-2030

Rodzaje kosztów	Planowane koszty w kolejnych latach w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	13.000 zł	13.000 zł	13.000 zł	13.000 zł	13.000 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedażą lokali

§ 8.

- W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
 - bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
 - zapewnienie finansowania planowanych prac remontowych.
- Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, gdyż nie planuje się remontów nie będzie wymagała lokali zmiennych, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych z umową najmu.
- Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- Traci moc Uchwała Rady Gminy Skarbimierz Nr XVI/119/2020 r. z dnia 08 czerwca 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2020-2024.
- Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

WÓJT
Pulit
Andrzej Pulit

UZASADNIENIE

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarbimierz na lata 2026-2030

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz na lata 2026-2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1234 ze zm.).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarbimierz jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców Gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

WOJT
Pulit
Grzegorz Pulit