Projekt

z dnia 20 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WALCE

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy Walce uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2026-2030", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy Walce

z dnia.....2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WALCE NA LATA 2026 - 2030

Rozdział 1.
Definicje

§ 1. 1. Ilekroć w programie jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący zasób Gminy Walce;

3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Walce;

4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Walce;

5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Walce;

6) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Walce;

7) lokatorze, właścicielu, lokalu, najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

8) programie - należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Walce na lata 2026-2030.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 37 lokali mieszkalnych (w tym 10 z przeznaczeniem na najem socjalny i 1 z przeznaczeniem na mieszkanie interwencyjne) o łącznej powierzchni użytkowej 1976 m², znajdujących się w 10 budynkach tj. w 2 budynkach mieszkalnych gdzie jest 19 lokali mieszkalnych, oraz w 8 budynkach użyteczności publicznej gdzie znajdują się pozostałe 18 lokale mieszkalne mieszczące się w 5 budynkach przedszkoli samorządowych, budynku Gminnego Centrum Kultury i Czytelnictwa w Walcach, Ośrodka Zdrowia oraz świetlicy wiejskiej.

3. Aktualny mieszkaniowy zasób gminy obrazuje tabela nr 1.

Lp.	Położenie budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w budynku z przeznaczeniem na najem:				Powierzchnia lokali w m²
		Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	lokale przeznaczone na najem socjalny	Lokale przeznaczone na najem na okres stosunku pracy	Lokale mieszkalne interwencyjne	
1.	Walce ul. Plac Górny 11 */ kazamat/*	1	10	0	0	381
2.	Walce ul. Zamkowa 85 / *Samodzielny Publiczny Ośrodek Zdrowia /*	1	0	1	0	192
3.	Walce ul. Opolska 23A */Gminne Centrum Kultury i Czytelnictwa/*	4	0	0	0	211

4.	Walce ul. Konopnickiej 6 / *Publiczne przedszkole /*	2	0	0	0	134
5.	Kromołów 51 / *Publiczne przedszkole/*	2	0	0	0	135
6.	Brożec ul. Miodowa 28 */ Publiczne przedszkole/*	0	0	1	0	73
7.	Stradunia ul. Powstańców Śl. 32 / *Publiczne przedszkole /*	3	0	0	0	138
8.	Grocholub ul. Opolska 19 */ świetlica wiejska /*	1	0	0	1	156
9.	Rozkochów ul. Wiejska 19A */ budynek mieszkalny przy budynku wielofunkcyjnym /*	8	0	0	0	454
10.	Walce ul. Mickiewicz 2 */ Publiczne przedszkole /*	2	0	0	0	95

§ 3. 1. Na lata 2026 - 2030 przyjmuje się prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, którą obrazuje tabela nr 2.

Tabela Nr 2.

Rok	**Liczba budynków**	**Liczba lokali z najmem socjalnym**	**Liczba lokali interwencyjnych**	**Liczba pozostałych lokali mieszkalnych**
2026	10	10	1	26
2027	10	10	1	26
2028	10	10	1	26
2029	10	10	0	27
2030	10	10	0	27

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

1) istniejący stan zasobów mieszkaniowych.

§ 4. 1. Struktura wiekowa budynków i stopień ich wyposażenia w podstawowe instalacje i urządzenia: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

1) struktura wiekowa budynków:

Rok budowy budynku	Budynki z najmem socjalnym lokali (ilość)	Budynki z pozostałymi lokalami mieszkalnymi (ilość)
Wybudowane do 1940 roku	1	2
Wybudowane w latach 1941 - 1950	0	0
Wybudowane w latach 1951 - 1960	0	0
Wybudowane w latach 1961 - 1970	0	0
Wybudowane po roku 1971	0	7

2) wyposażenie lokali mieszkalnych w podstawowe instalacje i urządzenia:

Lp.	Położenie budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali w budynku wyposażonych w instalacje lub urządzenia			
			Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja c.o.	łazienka
1.	Walce ul. Plac Górny 11	11	8 w korytarzu	8 w korytarzu	0	3

2.	Walce ul. Zamkowa 85	2	2	2	2	2
3.	Walce ul. Opolska 23A	4	4	4	4	4
4.	Walce ul. Konopnickiej 6	2	2	2	2	2
5.	Kromołów 51	2	2	2	2	2
6.	Brożec ul. Miodowa 28	1	1	1	1	1
7.	Stradunia ul. Powstańców Śl. 32	3	3	3	3	3
8.	Grocholub ul. Opolska 19	2	2	2	2	2
9.	Rozkochów ul. Wiejska 19A	8	8	8	8	8
10	Walce ul. Mickiewicza 2	2	2	0	0	0

§ 5. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale z najmem socjalnym, lokale interwencyjne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) lokale z najmem socjalnym socjalne:

Lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	10	5	5	0
2027	10	5	5	0
2028	10	7	3	0
2029	10	8	2	0
2030	10	10	0	0

b) lokale interwencyjne:

Lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	1	1	0	0
2027	1	1	0	0
2028	1	1	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0

c) pozostałe lokale mieszkalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	26	21	3	2
2027	26	22	2	2
2028	26	24	2	0
2029	27	25	2	0
2030	27	27	0	0

Skala ocen: Stan techniczny dobry - wymagający bieżących remontów, średni - wymagający wymiany części urządzeń i instalacji, zły - wymagający remontu kapitalnego.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 6. 1. Realizacja remontów i modernizacji przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty polegające na utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewniające właściwe użytkowanie budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy standardu, warunków technicznych i funkcjonalności zasobu. Do priorytetów należą tu roboty w zakresie ocieplenia budynków, poprawa warunków sanitarnych oraz modernizacje instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj remontu, modernizacji	2026 rok w zł	2027 rok w zł.	2028 rok w zł	2029 rok w zł	2030 rok w zł
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod.-kan.	20 000	6 000	30 000	7 000	10 000
Roboty ogólnobudowlane	17 000	7 000	26 000	6 000	18 000
Roboty malarskie	5 000	5 000	16 000	5 000	11 000
Inne roboty i usługi	8 000	10 000	8 000	10 000	9 000
Ogółem	50 000	28 000	80 000	28 000	48 000

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Gmina nie przewiduje w latach 2026 - 2030 sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się rozpatrzenie możliwości sprzedaży innych lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań przez lokatora lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 8. 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 Gminy Walce ustala wynajmujący 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 stawkę bazową czynszu za 1 m^2:

1) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada centralnej ciepłej wody: minus 10%;

2) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada centralnego ogrzewania: minus 10%;

3) jeżeli lokal mieszkalny nie posiada wc: minus 10%;

4) jeżeli lokal nie posiada łazienki: minus 10%;

5) jeżeli lokal nie posiada instalacji wodno-kanalizacyjnej: minus 10%.

4. ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za 1 m^2:

1) jeżeli budynek/lokal posiada ocieplenie: plus 20%

5. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu gminy nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

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 kolejnych latach

§ 9. 1. Ustala się następujący sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Walce: lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy Walce może samodzielnie zarządzać Wójt lub zarządzanie to może zostać powierzone osobom trzecim, posiadającym stosowne uprawnienia, jeśli są wymagane.

2. Ustala się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Walce:

1) planowanie, w tym planowanie rozwoju,

2) organizowanie zadań w zakresie:

a) bieżącego utrzymania nieruchomości,

b) zarządzania finansami,

c) obsługi administracyjnej.

3) kontrolowanie, w tym kontrola czynności z pkt 2

- które zarządzający bierze pod uwagę zarządzając lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Walce**.**

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach dzieli się na następujące rodzaje:

1) 2026 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych, środki własne budżetu gminy na 2026 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,

2) 2027 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki własne budżetu gminy na 2027 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,

3) 2028 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2028 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,

4) 2029 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2029 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne,

5) 2030 r. - wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki własne budżetu gminy na 2030 r. oraz pozyskane przez gminę środki zewnętrzne.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 11. 1. Planuje się ponoszenie wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach

2026-2030 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w złotych):

Rodzaj wydatków	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	48 000,00	51 450,00	53 962,00	67 538,00	60 180,00
Koszty remontów i modernizacji	50 000,00	28 000,00	80 000,00	28 000,00	48 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 000,00	2 500,00	2 100,00	2 150,00	2 200,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0

Rozdział 9.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

1) efektywnego gospodarowanie istniejącymi zasobami;

2) stymulowania zamian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale opowiadające wielkości rodziny jak i sytuacji materialnej.

3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności;

4) bieżąca analiza wykorzystania zasobu i podejmowanie decyzji w sprawie zmian sposobu jego użytkowania.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.