

**UCHWAŁA NR XI/73/2025
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2025-2029

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r,poz.725) Rada Gminy w Reńskiej Wsi uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Reńska Wieś na lata 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krzysztof Olszowka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REŃSKA WIEŚ NA LATA 2025 – 2029

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r, poz.725).

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. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np. pozyskiwanie mieszkań).

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 9 budynków mieszkalnych oraz 2 budynki mieszkalno-usługowe w których znajduje się 39 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 907,04 m².

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokali łącznie (w m ²)	Liczba lokali				
			OGÓLEM	w tym z:			
				INST. WODNA	W.C.	ŁAZIENKĄ	C.O.
1.	Długomiłowice ul. Główna 57	220,31	7	7	2	2	0
2.	Gierałtowiec ul. Strażaków 13	95,70	2	2	2	2	2
3.	Gierałtowiec ul. Główna 14*	231,16	7	7	7	7	0
4.	Kamionka ul. Szkolna 2	64,57	1	1	1	1	0
5.	Pokrzywnica ul. 1 Maja 12	146,40	2	2	2	2	0
6.	Reńska Wieś ul. Kozielska 12	172,00	3	3	3	3	0
7.	Reńska Wieś ul. Fabryczna 3	545,85	9	9	9	9	0
8.	Reńska Wieś ul. Kolejowa 2	160,63	2	2	2	2	0
9.	Większyce ul. Szkolna 4	154,72	4	4	4	4	4
10.	Reńska Wieś ul. Polna 1A	55,00	1	1	1	1	1
11.	Poborszów ul. Krapkowicka 25A	60,70	1	1	1	1	1
	Ogółem:	1 907,04	39	39	34	34	8

*lokale socjalne

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- a) **Instalacja wodna** – 100%
- b) **W.C.** - 87,18%
- c) **Łazienki** - 87,18%
- d) **C.O.** - 20,51 %.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Reńska Wieś w poszczególnych latach wraz z oceną ich stanu technicznego:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali socjalnych w latach					Liczba pozostałych lokali mieszkalnych w latach				
		2025	2026	2027	2028	2029	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Długomiłowice ul. Główna 57	0	0	0	0	0	7*	6***	6***	6***	6***
2.	Gierałtówice ul. Strażaków 13	0	0	0	0	0	2***	3***	3***	3***	3***
3.	Gierałtówice ul. Główna 14	7***	7***	7***	7***	7***	0	0	0	0	0
4.	Kamionka ul. Szkolna 2	0	0	0	0	0	1***	1***	1***	1***	1***
5.	Pokrzywnica ul. 1 Maja 12	0	0	0	0	0	2***	2***	2***	2***	2***
6.	Reńska Wieś ul. Kozielecka 12	0	0	0	0	0	3*	3*	6***	6***	6***
7.	Reńska Wieś ul. Fabryczna 3	0	0	0	0	0	9**	9**	9**	9**	9**
8.	Reńska Wieś ul. Kolejowa 2	0	0	0	0	0	2***	2***	2***	2***	2***
9.	Większyce ul. Szkolna 4	0	0	0	0	0	4***	4***	4***	4***	4***
10.	Reńska Wieś ul. Polna 1A	0	0	0	0	0	1***	1***	1***	1***	0***
11.	Poborszów ul. Krapkowicka 25A	0	0	0	0	0	1***	1***	1***	1***	0***
	Ogółem:	7	7	7	7	7	32	32	35	35	33

Stan techniczny: *zły – generalny remont

**średni – drobny remont tj. np. malowanie, wymiana drzwi lub okien, instalacji

***dobry – nie zachodzi potrzeba remontu

Na lokale socjalne przeznaczone są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do zasiedlenia ich kierowane są przede wszystkim osoby z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego każdej eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to konieczność pozyskania nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Budynki mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy w 89% zostały wybudowane przed 1940 rokiem, w związku z czym jest to bardzo stara substancja wymagająca znacznych nakładów finansowych na remonty.

Rozdział II

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

Szczegółowa analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wskazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów skutkuje koniecznością poniesienia znacznych nakładów na remonty i polepszenie wyposażenia w media. Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy wprowadza się plan działań zmierzający do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe.

Rodzaj remontów	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Instalacje elektryczne	10.000	15.000	15.000	15.000	10.000
Remonty dekarские	13.000	15.000	20.000	15.000	10.000
Roboty malarskie	20.000	10.000	10.000	20.000	10.000
Instalacje wod.-kan.	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10.000	35.000	20.000	5.000	5.000
Inne roboty	12.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Ogółem (tyś. zł.)	80.000	90.000	80.000	70.000	50.000

Z oceny wynika, że część budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji oraz doposażenia w instalacje, jak również przeprowadzenia remontów.

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność zwiększenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji.

W najbliższych latach stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzenie bieżących remontów w celu zachowania zasobów mieszkalnych w stanie nie pogorszonym oraz ewentualnym tworzeniu nowych mieszkań w posiadanych budynkach. Nowe mieszkania będą tworzone w przypadku remontu dachu, podczas którego nieużytkowane poddasze może zostać zaadaptowane pod nowe lokale mieszkalne.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie będzie dokonywana w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Reńska Wieś oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Reńska Wieś odrębną uchwałą.

Planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w budynkach usługowo-mieszkalnych przy ul. Polnej 1A w Reńskiej Wsi oraz przy ul. Krapkowickiej 25A w Poborszowie.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali do sprzedaży
2025	32	0
2026	32	0
2027	35	0
2028	35	0
2029	33	2

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025–2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania

zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Czynsz mieszkalny ustalany będzie zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego biorąc pod uwagę dochód gospodarstwa. Maksymalna stawka czynszu w roku 2025 ustalona przez Wójta Gminy nie może jednak przekroczyć poziomu **49,08 zł/m²** (cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2024 r. wynosiła: 7.362,00 zł/m². Maksymalna stawka czynszu wynosi: $7.362,00 \times 8\% : 12 = 49,08 \text{ zł/m}^2$)
W następnych latach kolejne podwyżki czynszu mogą być dokonywane przyjmując inflacyjny wzrost stawki odtworzeniowej oraz wzrost stawki czynszu wg średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, a także wyliczenia na podstawie dochodów gospodarstwa domowego. Zmiany stawki czynszu następować będą nie częściej niż raz w roku.
2. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10%,
 - b) lokal mieszkalny bez WC - obniżka o 10%.
3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne obniżona będzie o 50%.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy Reńska Wieś zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie. Budynki w których gmina posiada udziały w prawie własności zarządzane są przez zarządcę wybranego przez wspólnotę.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych.
2. Czynsze za najem lokali użytkowych.
3. Środki z budżetu Gminy (dotacje).

Źródła finansowania/lata	2025	2026	2027	2028	2029
czynsze za najem lokali mieszkalnych	72.000	75.000	75.000	75.000	70.000
czynsze za najem lokali użytkowych	80.000	125.000	110.000	90.000	65.000
środki z budżetu gminy (dotacje)	140.000	100.000	100.000	150.000	100.000
Razem:	292.000	300.000	285.000	315.000	235.000

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki inwestycyjne

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone będą na bieżące utrzymanie oraz remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wysokość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Koszty/lata	2025	2026	2027	2028	2029
Bieżąca eksploatacja	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Remonty i modernizacje	70.000	90.000	80.000	70.000	50.000
Inwestycje	140.000	600.000	500.000	150.000	100.000
Koszty zarządu	0	0	0	0	0
Razem:	230.000	710.000	600.000	240.000	170.000

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z w/w ustawą istotnym zadaniem gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach. Gmina winna utrzymać zasób lokali mieszkalnych łącznie z socjalnymi przynajmniej na poziomie około 30 - 35 mieszkań z istniejącej substancji, ponieważ ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Dąży się również do prywatyzacji mieszkań o wyższym standardzie, ponieważ koszty zarządzania stają się niższe. Również sami właściciele bardziej troszczą się o budynki, w których mieszkają i których są właścicielami. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali w budynkach usługowo-mieszkalnych, co w rezultacie pozwoli na zwiększenie środków na remonty budynków wielorodzinnych.

W przypadku remontu budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali.

Gmina tworzy również warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez sukcesywne wydzielanie i uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.