

Projekt

z dnia 12 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XV/105/26
RADY MIEJSKIEJ KOLONOWSKIEGO**

z dnia 19 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Kolonowskiego

Janusz Steinert

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Kolonowskie na lata 2026-2030.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego i budynków i lokali;
- 3) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 5) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekcóć w Programie jest mowa:

1. Gminie - rozumie się przez to Gminę Kolonowskie;
2. Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Kolonowskiego;
3. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolonowskie na lata 2026-2030;
4. Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725).

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

§ 4.1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Kolonowskie, objęty wieloletnim programem, składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Kolonowskie stanowią lokale w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Kolonowskie:

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (m²)	Uwagi
1.	1 Maja 2	3	102,60	
2.	1 Maja 40	5	239,88	brak samodzielności lokalu
3.	ul. Bożka 1	6	260,85	
4.	ul. Bożka 13	1	80,97	
5.	ul. Bożka 15	1	83,24	
6.	ul. Bożka 21	1	81,91	
7.	ul. Dworcowa 1	2	137,61	
8.	ul. Dworcowa 7	1	50,86	
9.	ul. Dworcowa 9	1	66,64	
10.	ul. Dworcowa 11	2	136,12	
11.	ul. Dzierżonia 15	2	95,49	
12.	ul. Dzierżonia 17	3	155,34	
13.	ul. Dzierżonia 17a	2	77,81	
14.	ul. Dzierżonia 19	6	288,08	
15.	ul. Opolska 25	1	38,99	
16.	ul. Opolska 42	2	106,66	
17.	ul. Piastowska 13	1	84,40	
Razem		40	2087,45	

3. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.

Adres				Powierzchnia (m ²)	
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu	mieszkania	przynależna
Kolonowskie	Lipowa	6	1	78,60	0
			2	87,02	0
			3-3a	106,14	5,08
			4	78,6	0
			5	51,59	0
			6	53,18	0
			7	51,19	0
Kolonowskie	1-go Maja	40	1	26,1	0
			3	32,76	0
Kolonowskie	Dzierżonia	17A	2	16,31	8,94
		17 A	3	12,83	9,03
Razem			11	594,32	23,05

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2026	51
2027	51
2028	51
2029	51
2030	51

5. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

Lp.	Wyposażenie	Wskaźnik
1.	Instalacja wodociągowa	100,00%
2.	WC i łazienki	68,57%
3.	Ogrzewanie gazowe	0,00%

6. Struktura wiekowa budynków:

Lp.	Lata budowy	Ilość
1.	Instalacja wodociągowa	100,00%
2.	WC i łazienki	68,57%
3.	Ogrzewanie gazowe	0,00%

7. Stan techniczny budynków i poszczególnych lokali wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji, szczegółowo określonych w Rozdziale III: „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

Ilość mieszkań w stanie technicznym	2026	2027	2028	2029	2030
dobrym	10	10	11	12	13
średnim	32	32	33	34	35
złym	9	9	7	5	3
Ogółem	51	51	51	51	51

W związku z nieprawidłowościami w stanie technicznym, które mogą powodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, budynki przy ul. Dworcowej 7a oraz 7b, o łącznym metrażu 302,70 m², zostaną przeznaczone do rozbiórki.

Adres budynku	Metraż do rozbiórki (w m ²)
Dworcowa 7a/1	80,31
Dworcowa 7a/2	68,29
Dworcowa 7a/3	68,60
Dworcowa 7a/4	42,75
Dworcowa 7b/4	42,75
Razem	302,70

Rozdział 3.

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

§ 5.1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Budynki wymagają m.in. wymiany stolarki okiennej, podłóg, schodów drewnianych, instalacji wewnętrznej, remontu dachów, stropów oraz elewacji.

3. W latach 2026-2030 przewiduje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych w następujących obszarach:

- 1) instalacje elektryczne;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) roboty malarskie;
- 4) remonty dachów;
- 5) roboty ogólnobudowlane
- 6) wymiany pieców.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2026-2030

§ 6.1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o nieruchomościach.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Na terenie gminy Kolonowskie ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia Burmistrza Kolonowskiego na podstawie niniejszej uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową, wg następujących kryteriów:

- 1) położenie budynku, w tym mnożnik do stawki podstawowej:

Lp.	Strefa	Mnożnik	Obszar położenia lokali w budynkach przy następujących ulicach
1.	Miejska centralna	1,0	Arki Bożka 13, 15, 21, Piastowskiej 13, Dworcowej 11, 1 Maja 2, 1 Maja 40
2.	Peryferyjna	0,9	Lipowej 6, Dworcowej 1, 7,9,11, Arki Bożka 1, Dzierżonia 15, 17,17a, 19, Opolskiej 25, 42

2) położenie lokalu, w tym stopień nasłonecznienia:

Lp.	Położenie lokalu	Nasłonecznienie dobre	Nasłonecznienie złe
1.	Suterena	0,80	0,75
2.	Parter	1,00	0,90
3.	I piętro	1,10	1,00
4.	II piętro	1,00	0,90
5.	III piętro	0,95	0,85
6.	IV piętro	0,90	0,80
7.	Poddasze	0,85	0,75

W przypadku występowania tzw. „ślepej” kuchni udziela się bonifikaty w wysokości 5%. Za brak lokatorskich pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń lokatorskich udziela się bonifikaty w wysokości 10%.

3) standard wyposażenia budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

Lp.	Urządzenia techniczne, instalacje	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
1.	Tylko instalacja elektryczna	1,0	0,95	0,90
2.	Instalacja wodociągowa	0,20	0,15	0,10
3.	Łazienka	0,20	0,15	0,10
4.	Ubikacja	0,20	0,15	0,10
5.	Instalacja c.o.	0,20	0,15	0,10
6.	Etazowe ogrzewanie z grzejnikami	0,20	0,15	0,10
7.	Instalacja gazu	0,10	0,05	-
8.	Instalacja c. c. w.	0,10	0,05	-

Współczynniki w tym punkcie podlegają zsumowaniu. Przy ocenie stanu technicznego instalacji i urządzeń technicznych należy się kierować między innymi wiekiem instalacji i urządzeń. Tak więc:

- 1) stan dobry do 15 lat;
- 2) stan średni od 15 do 30 lat;
- 3) stan zły ponad 30 lat (bez wymiany);
- 4) ogólny stan techniczny:

Lp.	Ocena techniczna	Mnożnik
1.	dobry (0 – 15 % zużycia)	1,0
2.	zadowalający (16 – 30 % zużycia)	0,9
3.	średni (31 – 50% zużycia)	0,8
4.	niezadowalający (51-70% zużycia)	0,7
5.	zły (71 – 100% zużycia)	0,6

5) komfort cieplny budynku:

Lp.	Parametr	Mnożnik
1.	budynek po termomodernizacji	1,2
2.	budynek nie poddany termomodernizacji	0,82

2. Stawka bazowa czynszu za najem socjalnych lokali mieszkalnych stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy za 1 m².

Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Kolonowskie zarządzeniem. Burmistrz może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

W przypadku gdy powierzchnia lokalu przekracza liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² - dla jednej osoby;
- 2) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

3. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:

- 1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;
- 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;
- 4) najemca nie może pobierać dodatku mieszkaniowego.

4. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, w tym obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. Ustala się obniżkę czynszu lokalu:

- 1) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

- 3) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Osobom samotnym powyżej 75 roku życia, mającym stałe zameldowanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy od 1980 roku lub wcześniejsze, na wniosek najemcy mogą być udzielane obniżki czynszowe w wysokości 35% na okres 12 miesięcy.

7. Dokonuje się zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- 1) ulepszenia lokalu;
- 2) zmniejszenia wyposażenia technicznego.

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 2026-2030

1. Zarząd i administrowanie lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność Gminy Kolonowskie, sprawuje Urząd Miasta i Gminy w Kolonowskim z siedzibą przy ul. Ks. Czerwionki 39, 47-110 Kolonowskie.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy, wchodzący w skład wspólnot mieszkaniowych, zarządzany jest przez zarządców, powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.
3. Jednocześnie zobowiązuje się jednostkę zarządzającą do stosowania środków wspomagających windykację czynszów, w szczególności:
 - 1) reagowanie po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
 - 2) proponowanie zmiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji;
 - 3) proponowanie zatrudnienia przy pracach porządkowych, drobnych naprawach, utrzymaniu zieleni i rozliczeniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026-2030.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy, na które składają się m.in. z :
 - 1) czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) czynszów za najem socjalnych lokali;
 - 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 4) środków z budżetu gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) fundusze Unii Europejskiej;
 - 2) środki z budżetu państwa;
 - 3) kredyty na remonty.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w tys. zł. w kolejnych 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 wydatki inwestycyjne

Koszty W PLN	2026	2027	2028	2029	2030
zarządu	250 000	250 000	250 000	260 000	260 000
remonty budynków komunalnych modernizacja lokali i budynków	80 000	100 000	120 000	130 000	140 000
bieżącej eksploatacji	40 000	50 000	55 000	60 000	65 000

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Zakłada się, że budynki mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolonowskie doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.

2. Sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w mieszkaniach komunalnych i najmie lokali socjalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale,

3. Przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach, wiązać się będą z zamianami lokali.

Uzasadnienie