

Projekt

z dnia 5 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVI.137.2026
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 17 marca 2026 r.**

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Komprachcice na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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) Rada Gminy Komprachcice uchwała co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szopa

Załącznik do uchwały nr XXVI.137.2026
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 17 marca 2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Komprachcice w latach 2026 - 2030

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Komprachcice (dalej: Program) został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725).

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Program swoim zakresem obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Komprachcice (dalej: Gmina), z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

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

3) planowaną 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.

2. Ilekroć w programie mowa jest o ustawie, należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725), chyba że wyraźnie wskazuje się na inną ustawę.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się na:

1) lokale socjalne, w przypadku, gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia;

2) lokale mieszkalne dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią ogółem 22 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 952,93 m², w tym 9 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 329,36 m²

TABELA NR 1. Prognozowana struktura wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.

Lp.	Własność budynków	2026		2027		2028		2029		2030	
		Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
1	100% Gminy	9	11	9	11	9	11	9	11	9	11
2	Mieszkania z udziałem Gminy	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	RAZEM	9	13	9	11	9	11	9	11	9	11

TABELA NR 2. Charakterystyka stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Komprachcice.

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa (m ²)	Stan techniczny	Instalacje	Rodzaj mieszkania
1	Komprachcice	Kolejowa 1/1	1	80,80	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
2	Komprachcice	Kolejowa 1/2	1	33,73	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
3	Komprachcice	Kolejowa 1/3	1	54,25	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
4	Komprachcice	Kolejowa 1/4	1	37,50	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
5	Komprachcice	Kolejowa 1/5	1	63,87	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
6	Komprachcice	Wojskowa 15/1	1	56,32	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
7	Komprachcice	Wojskowa 15/7	1	30,62	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
8	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/1	1	39,17	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
9	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/1A	1	45,03	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
10	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/2	1	46,10	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
11	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/3	1	37,02	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
12	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/4	1	45,17	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
13	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/5	1	35,13	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
14	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/6	2	47,73	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
15	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/7	1	23,22	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
16	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/8	1	56,49	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
17	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/9	1	44,14	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
18	Polska Nowa Wieś	Nowa 5/10	2	51,70	dobry	Wod-kan	mieszkanie socjalne
19	Polska Nowa Wieś	Lipowa 56	1	76,26	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne
20	Ochodze	Ogrodowa 2/3	1	48,67	dobry	Wod-kan	mieszkanie komunalne

TABELA NR 3. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Ocena stanu technicznego	2026		2027		2028		2029		2030	
		Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
1	zły	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	średni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	dobry	9	13	9	11	9	11	9	11	9	11
4	bardzo dobry	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RAZEM	9	13	9	11	9	11	9	11	9	11

Rozdział 3.

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

1. Realizacja zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości (lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. W latach 2026-2030 prowadzenie remontów będzie uzależnione od oceny stanu technicznego lokali i możliwości finansowych gminy w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację. Prowadzenie remontów, modernizacji oraz inwestycji uzależnionych od możliwości finansowych gminy oraz od pozyskanych środków zewnętrznych: krajowych i unijnych.

3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalane są przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Komprachcicach na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418, z późn. zm.) oraz systematycznej kontroli zasobu mieszkaniowego dokonywanej przez Dział Techniczny Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Komprachcicach.

4. Remonty w latach 2026 - 2030 uwzględniają priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

5. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych w oparciu o coroczny plan remontów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komprachcice jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) zmniejszenie udziału Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
- 4) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komprachcice odbywa się na podstawie uchwały Rady Gminy nr XVIII.113.2019 z dnia 18.12.2019 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Gminy Komprachcice i warunków udzielania bonifikat.

3. W roku 2026 planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców.

5. W kolejnych latach planuje się sprzedaż następującej ilości lokali:

- 1) 2027 – 0;
- 2) 2028 – 0;
- 1) 2029 – 0;
- 2) 2030 – 0.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia Programu, nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana w oparciu o art. 8a ustawy.

3. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym są zróżnicowane ze względu na kryteria zawarte w art. 7 ust. 1 ustawy.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) wyposażenie w instalację CO - 30 % stawki podstawowej;
- 2) wyposażenie w WC i łazienkę – 20 % stawki podstawowej.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie na poddaszu - 5 % stawki podstawowej;
- 2) „ślepa” kuchnia – 5 % stawki podstawowej.

6. Stawki czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2026-2030 nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym, że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 30 % stawki za 1 m² powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.

7. Wprowadza się obniżki stawki czynszu za lokale dla najemców o niskich dochodach:

1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;

2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

8. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

9. Stawka czynszu najmu lokalu stanowiącego własność gminy, może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

10. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art. 7 ust. 3 ustawy.

11. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularnie opłacany czynsz.

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

1. Administrowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zajmuje się dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Komprachcicach. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 będą przychody ze sprzedaży lokali, czynszów za najem lokali, garaży, komórek, dzierżawy gruntu oraz środki z budżetu Gminy.

2. Przychody te będą w całości przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem oraz remontami mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Założenia przyjęte w Programie zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Komprachcice, dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania w zakresie bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych. Służy temu m.in. urealnienie polityki czynszowej oraz prywatyzacja zasobu.

4. Ważnym i pewnym źródłem finansowania w zakresie pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych oraz modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego powinny być środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Będzie to realizacja postulowanej od wielu lat zasady, aby wszystkie środki uzyskane z gospodarowania komunalnym zasobem Gminy były wykorzystywane na utrzymywanie tego zasobu, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych lokali mieszkalnych.

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu państwa;
- 2) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne;
- 3) dotacje;
- 4) inne środki pomocowe.

Rozdział 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, a także koszty inwestycyjne

1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - b) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
 - d) koszty utrzymania w należyłym stanie sanitarno-porządkowym ich otoczenia,
 - e) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - f) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,

- g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych;
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 3) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

2. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie finansowania gminnych lokali komunalnych i socjalnych.

3. Wysokość kosztów w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 5. Wysokość kosztów przewidzianych na lata 2026 – 2030 (w zł)

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2026	85 180,00	10 000,00	0,00	0,00
2027	87 735,00	6 000,00	0,00	0,00
2028	90 367,00	11 000,00	0,00	0,00
2029	93 078,00	10 000,00	0,00	0,00
2030	95 870,00	5 000,00	0,00	0,00

Rozdział 9.

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 4) planowane powiększenie zasobu lokali komunalnych i socjalnych, celem sukcesywnego poprawiania stanu zasobów mieszkaniowych oraz utworzenie mieszkania chronionego.