

**UCHWAŁA NR /2025
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

druk H

z dnia grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2026 - 2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich, a także podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

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


KADCA PRAWNY
Włodzisław J. Wójcicki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRZELCE OPOLSKIE NA LATA 2026 - 2030

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz możliwości realizacji zadania własnego Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program stanowi opis sposobów i zasad utrzymania mieszkaniowego zasobu, jako procesu tworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych w Gminie. Pokazuje jakie nakłady finansowe należy ponieść w kolejnych latach, aby utrzymać ten zasób na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie opracowany jest na lata 2026 - 2030 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne oraz najem socjalny lokali;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 4) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 6) 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;
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) zwiększenie tego zasobu poprzez realizację inwestycji w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2. Ilekroć w Programie jest mowa o :

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Strzelce Opolskie;
- 3) **GZMK** – należy przez to rozumieć Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich jako jednostkę budżetową statutowo odpowiedzialną za gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) **budynku gminnym** – należy przez to rozumieć stanowiący własność Gminy budynek z lokalami mieszkalnymi;
- 5) **budynku wspólnoty mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, w którym Gmina posiada swoje udziały;
- 6) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony, znajdujący się w budynku gminnym albo wspólnoty mieszkaniowych;
- 7) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć najem lokalu o obniżonym standardzie, bez centralnego ogrzewania wynajęty albo przeznaczony do wynajęcia na czas oznaczony, położony w budynku gminnym lub wspólnoty mieszkaniowej.
- 8) **SIM** – Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej Opolskie Południe Sp. z o.o.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne

- §3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31.12.2024 r. obejmował 776 lokali mieszkalnych z czego 724 lokali będących w trwałym zarządzie GZMK, (w tym 32 lokale objęte najmem socjalnym), 4 lokale mieszkalne będące w trwałym zarządzie jednostek oświatowych oraz 48 mieszkań w trwałym zarządzie Ośrodka Pomocy Społecznej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy określony w ust. 1 będzie w kolejnych latach ulegał zmianie poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wskutek ich sprzedaży na rzecz najemców, zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami określonymi w odrębnej uchwale, do końca pierwszego kwartału 2026 roku.
 - 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
 - 3) zwiększenie liczby najmów socjalnych lokali wskutek przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie bez centralnego ogrzewania na najem socjalny lokali;
 - 4) przeznaczanie lokali o najniższym standardzie technicznym, na pomieszczenia tymczasowe.
 - 5) budowę budynków komunalnych.
3. Na podstawie zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się prognozę jego wielkości w poszczególnych latach przedstawioną w tabeli nr 1.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Stan na 31.12	Liczba lokali w budynkach Gminnych	Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali w budynkach w posiadaniu Gminy	Inne lokale		Liczba lokali ogółem
				Własność lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
2026	324	361	0	3	2	690
w tym objętych najmem socjalnym	26	7	0	0	0	
2027	324	361	0	3	2	690
w tym objętych najmem socjalnym	26	7	0	0	0	
2028	382*	361	0	3	2	748
w tym objętych najmem socjalnym	26	7	0	0	0	
2029	382	361	0	3	2	748
w tym objętych najmem socjalnym	26	7	0	0	0	
2030	382	361	0	3	2	748
w tym objętych najmem socjalnym	26	7	0	0	0	

*58 mieszkań ma powstać w ramach inwestycji planowanej w oparciu o ustawę o Ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. 2020 poz. 508 ze zmianami).

§4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynku, wyposażenia mieszkań w instalację elektryczną, gazową, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz zakres wykonywanych remontów w lokalach oraz na budynkach.

2. Zakres remontów budynków gminnych wykonywany jest zgodnie z przyjętym planem, na realizację którego zabezpiecza się środki finansowe w wysokości ustalonej przez Radę Miejską w uchwale budżetowej.

3. Zakres planowanych remontów w pierwszej kolejności uwzględnia wydatki niezbędne do utrzymania budynków gminnych w nie pogorszonym stanie technicznym oraz mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi.

4. Opis wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Wyposażenie techniczne lokalu	Liczba lokali w budynkach Gminnych		Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowej		Razem
	mieszkalne	najem socjalny	mieszkalne	najem socjalny	
centralne ogrzewanie	171	0	239	0	410
piece lub ogrzewanie etażowe węglowe	115	22	78	7	222
ogrzewanie etażowe gazowe	34	3	82	0	119
ogrzewanie elektryczne	9	0	15	1	25
instalacja elektryczna	330	25	414	7	776
instalacja gazowa	102	1	412	3	518
instalacja wod. – kan.	330	25	414	7	776
zbiornik - szambo	22	4	0	0	26
łazienka, wc w lokalu	330	25	414	7	756

5. Zmiana stanu technicznego gminnych budynków z lokalami mieszkalnymi i najmem socjalnym lokali uzależniona jest od zakresu wykonywanych inwestycji budynków, a prognozę poprawy w tym zakresie w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prognoza poprawy stanu technicznego gminnych budynków

Rok	Liczba budynków ogółem	Stan techniczny			
		Bardzo dobry	Dobry	Dostateczny	Zły
2026	42	1	18	23	0
2027	42	1	21	20	0
2028*	44	3	24	17	0
2029	44	3	27	14	0
2027	44	3	30	11	0

*2 budynki mają powstać w ramach inwestycji planowanej w oparciu o Ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. 2020 poz. 508 ze zmianami).

Rozdział 3.

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

§5. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie gwarantującym prawidłowo i sprawnie działającą instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz grzewczą, usuwanie przyczyn zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów, usuwanie ubytków tynku oraz sprawną stolarkę drzwiową i okienną.

2. Zakres remontów i modernizacji budynków gminnych ustala się w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych oraz opinie rzeczoznawców z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

3. Założenia przyjęte w ust. 1 i 2 uwzględnia się w planie wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych przedstawionych w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych

Zakres remontów	Plan wydatków 2026 r. w zł	Prognoza w zł			
		2027r.	2028 r.	2029 r.	2030r.
Budowa dwóch budynków komunalnych (58 lokali mieszkalnych)	00.00	00.00	23.082.366	00.00	00.00
Zadania inwestycyjne na budynkach	2 450 000	1.000.000	1.050.000	1.100.000	1.155.000
Remonty bieżące budynków	105.000	110.000	115.000	121.000	127.000
Remonty lokali mieszkalnych	196.000	205.000	215.000	225.000	236.000
Ogółem	2.751.000	1.315.000	24.462.366	1.446.000	1.518.000

4. Plan wydatków na inwestycje i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych obejmuje w zakresie:

1) zadań inwestycyjnych - prace adaptacyjne pomieszczeń wspólnego użytku na lokale mieszkalne, wymianę pokrycia dachowego, całkowitą wymianę pionów instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej oraz ocieplanie elewacji;

2) remontów bieżących budynku – prace instalatorskie, kominiarskie, blacharsko-dekarskie, ślusarskie, ogólnobudowlane, osuszanie budynków, wymianę stolarki budowlanej, usuwanie awarii na nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie infrastruktury;

3) remontów lokali mieszkalnych – prace instalatorskie i zduńskie, wymianę podłóg, posadzek, tynków, stolarki okiennej i drzwiowej, usuwanie awarii oraz wyposażanie wolnych lokali w niezbędne urządzenia.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Opolskie następuje zgodnie z Uchwałą nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4.04.2001r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz sprzedaży budynków wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej nr XLIV/308/01 z dnia 19.09.2001r., nr X/80/07 z dnia 25.07.2007r., nr XXI/173/08 z dnia 28.05.2008r., nr XLII/367/09 z dnia 30.12.2009r., nr XXXVII/300/2017 z dnia 31.08.2017r. oraz Nr XLIV/364/2018 z dnia 28.02.2018r.

2. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem budynków stanowiących własność Gminy. Zgodnie z uchwałą nr IX/75/2024 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/257/01 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4.04.2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków, sprzedaż lokali gminnych została wstrzymana. Obecnie sprzedaż odbywa się jedynie w ramach realizacji wniosków złożonych do dnia 31 stycznia 2025 r. oraz programu „Twoje M”.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5, sporządzona z uwzględnieniem wielkości sprzedaży w poprzednich latach.

Tabela nr 5

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Przewidywany dochód ze sprzedaży lokali w zł
1.	2026	10	258.000
2.	2027	0	00,00
3.	2028	0	00,00
4.	2029	0	00,00
5.	2030	0	00,00

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§7. 1. Polityka czynszowa mieszkaniowego zasobu gminy opiera się na założeniu zmierzającym do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali z uwzględnieniem nakładów na remonty lokali mieszkalnych i budynków.

2. Stawkę za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadza Burmistrz Strzelec Opolskich raz w roku. W roku 2026 stawka za 1 m² wzrośnie o 90 groszy, natomiast w latach kolejnych o 5 % w stosunku do stawki obowiązującej.

3. Na podstawie założenia przyjętego w ust. 2, prognozę stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6

Prognoza stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego

Rok	Stawka czynszu w zł/m ²	Przewidywany wzrost stawki	Średnia stawka z zastosowaniem zniżek w zł/m ²	Najniższa stawka z zastosowaniem zniżek w zł/m ²	Przewidywana stawka za najem socjalny lokalu w zł/m ²
2026	7,00	14,75 %	6,30	4,55	2,28
2027	7,35	5 %	6,62	4,78	2,39
2028	7,72	5 %	6,91	5,02	2,51
2029	8,11	5 %	7,31	5,28	2,64
2030	8,52	5 %	7,67	5,54	2,77

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust.3 podlega obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od:

- 1) położenia budynku;
- 2) rodzaju zabudowy budynku i jego wielkości;
- 3) położenia lokalu mieszkalnego w budynku – kondygnacja;
- 4) wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne.

5. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu zawiera tabela nr 7.

6. Zasady odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych reguluje Uchwała nr XIII/110/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 21 grudnia 2011r. w sprawie ustalenia zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym.

Tabela nr 7

Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu

L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżka
1.	ogrzewanie na paliwo stałe lub elektryczne	10 %
2.	brak możliwości korzystania z instalacji gazowej w lokalu	5%
3.	brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	10%
4.	brak łazienki lub WC w lokalu	5%
5.	usytuowanie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji pod stropodachem	5%
L.p.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Zwyżka
1.	budynki zawierające nie więcej niż 4 lokale	5%
2.	jedyny lokal mieszkalny w budynku	10%
3.	winda w budynku	10 %

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

§8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje GZMK, zgodnie ze statutem wprowadzonym Uchwałą nr XXVIII/240/08 z dnia 26 listopada 2008r. w sprawie zmiany Uchwały nr XII/81/99 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 czerwca 1999r.

2. W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, GZMK może wykonywać czynności zarządzania bezpośrednio poprzez swoje komórki organizacyjne lub przez zarządców.

3. Według stanu na 31.12.2024 r. gminnym zasobem mieszkaniowym zarządzają:

1) GZMK w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością i w posiadaniu Gminy;
2) GZMK w odniesieniu do lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej;

3) dyrektorzy jednostek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach przez nich zarządzanych;

4) Ośrodek Pomocy Społecznej w Strzelcach Opolskich w odniesieniu do mieszkań: Treningowych i Wspomaganych, Treningowych i Wspomaganych z programu „Za życiem” oraz Wspomaganych z projektu „Solidarni z Ukrainą – pomoc migrantom wojennym z województwa opolskiego”,

4. Do lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich stosuje się zasady wynikające z Programu.

§9. 1. GZMK realizuje obowiązki właściciela lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w obowiązujących przepisach prawa, obejmujące w szczególności:

1) planowanie inwestycji i remontów lokali mieszkalnych oraz budynków;

2) realizowanie obowiązków wynajmującego;

3) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne z osobami wskazanymi przez Burmistrza Strzelec Opolskich;

4) ustalanie wysokości należnego czynszu za najem lokali mieszkalnych wraz z opłatami za media;

5) prowadzenie windykacji należności czynszowych, w tym zawieranie porozumień z dłużnikami w zakresie spłaty zadłużenia;

6) rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych;

7) podejmowanie działań zmierzających do uwolnienia lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego;

8) prowadzenie działań zmierzających do zamiany mieszkań;

9) udział w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swój udział.

2. Obowiązki właściciela lokali odpowiednio realizują dyrektorzy jednostek oświatowych w odniesieniu do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w szkołach i przedszkolach oraz Ośrodek Pomocy Społecznej w odniesieniu do mieszkań treningowych i wspomaganych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§9. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) dotacje z budżetu Państwa w ramach realizacji programów celowych;
- 2) własne środki najemców wydatkowane zgodnie z umowami zawieranyymi na remont lokali mieszkalnych;
- 3) inne środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2026 -2030 na gminny zasób mieszkaniowy

§10. Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy w 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 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy

Rodzaj wydatków	Plan wydatków w zł	Prognoza w zł			
	2026 r.	2027r.	2028 r.	2029 r.	2030r.
Budowa dwóch budynków komunalnych (58 lokali mieszkalnych)	00.00	00.00	23.082.366	00.00	00.00
Bieżąca eksploatacja zasobu mieszkaniowego	377.500	396.000	416.000	437.000	459.000
Remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	205.000	215.000	225.000	237.000	250.000
Modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	2.450.000	1.000.000	1.050.000	1.100.000	1.155.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	955.000	1.000.000	1.050.000	1.105.000	1.160.000
Wydatki inwestycyjne - fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1.070.000	1.177.000	1.295.000	1.424.000	1.565.000
Ogółem	5.057.500	3.788.000	27.118.366	4.303.000	4.589.000

§11. W ramach realizacji planu wydatków inwestycyjnych na lata 2026 - 2030 przewiduje się wykonanie :

- 1) budowę dwóch budynków komunalnych (58 lokali mieszkalnych)
- 2) przebudowy dachów na budynkach mieszkalnych;
- 3) przebudowy lokali mieszkalnych;
- 4) zmiana sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych celem zmniejszenia emisji szkodliwych pyłów;
- 5) adaptacji niewykorzystanych lokali użytkowych na mieszkalne;
- 6) przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do budynków;
- 7) remont elewacji wraz z termomodernizacją;
- 8) zagospodarowanie podwórek.

§12. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje się w oparciu o przeglądy kominiarskie i budowlane, obejmujące w szczególności instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne, a ich zakres ustala się w rocznych planach realizowanych do wysokości przyznanych środków finansowych.

Rozdział 9.

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

§13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przewiduje się prowadzenie następujących działań:

- 1) zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych nieruchomości niezabudowanych budynkami stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspakajaniu potrzeb członków wspólnot z nią sąsiadujących;
- 2) ogłaszanie konkursów na remont lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych w zamian za umowę najmu, skierowanych do osób ubiegających się o mieszkania z gminnego zasobu na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej;
- 3) umożliwianie realizacji zamiany mieszkań w celu racjonalnego wykorzystania zasobu gminnego w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nich dochodu;
- 4) umożliwianie dłużnikom, nie posiadającym stałych dochodów, podejmowanie prac porządkowych na rzecz Gminy w celu uregulowania zadłużenia;
- 5) pozyskiwanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich najem od innych właścicieli, w tym Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 6) zwiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację i przebudowę powierzchni niemieszkalnych;
- 7) pozyskiwanie lokali mieszkalnych od osób uprawnionych do otrzymania mieszkań chronionych;
- 8) poszukiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem gruntów gminnych pod zabudowę mieszkaniową;
- 9) udział Gminy Strzelce Opolskie do Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Rozdział 10.

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa

Realizując zadania własne związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminna przystąpiła do spółki SIM Opolskie Południe. W ramach spółki planowana jest budowa osiedla mieszkaniowego znajdującego się w obrębie ulic Kazimierza Wielkiego, Lawendowej oraz Azaliowej w Strzelcach Opolskich. W ramach inwestycji SIM mają powstać 192 mieszkania w 6 budynkach. Inwestycja będzie realizowana etapami, obecnie realizowany jest jej pierwszy etap zakładający budowę 32 lokali mieszkalnych.

Zgodnie z Uchwałą Nr LIX/473/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Opolskie Południe na terenie Gminy Strzelce Opolskie, w okresie od 9 listopada do 31 grudnia 2023 Gmina Strzelce Opolskie prowadziła nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w pierwszym etapie inwestycji. Do Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego wpłynęło 58 wniosków. Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej przeprowadziła weryfikację tych wniosków i wskazała 32 osoby z pierwszeństwem do zawarcia umowy najmu z SIM Opolskie Południe. Nabór do drugiego etapu inwestycji, na kolejne 32 mieszkania planowany jest na pierwszy kwartał 2026 roku.

Strzelce Opolskie 10.12.2025r.

GM.I.7140-1/25

**Pan Bogdan Małycha
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Strzelcach Opolskich**

Szanowny Panie Przewodniczący,

Uprzejmie proszę o skierowanie pod obrady sesji Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich projektu uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2025-2030.

Uzasadnienie:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest dokumentem, którego obowiązek sporządzania wynika z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponieważ dotychczas obowiązujący program obejmuje lata 2021 - 2025 zasadnym jest uchwalenie nowego programu na lata 2026-2030.

Wieloletni program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę 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) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz inwestycji,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program stanowi opis warunków i zasad utrzymania mieszkaniowego zasobu, jako procesu tworzenia odpowiednich warunków mieszkaniowych w naszej Gminie. Pokazuje jakie nakłady finansowe musi ponieść Gmina w kolejnych latach, aby utrzymać ten zasób na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

Przygotowany projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2026-2030 uwzględnia wszystkie wymogi zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt ten zostanie skierowany do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową oraz Komisję Gospodarki Komunalnej i Majątku Gminy.

**BURMISTRZ
STRZELEC OPOLSKICH
47-100 Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1**