

UCHWAŁA NR/2025
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia

w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2026 - 2030”

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153 z późn.zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2026 -2030, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 3

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

Projektodawca: Burmistrz Miasta i Gminy

Przedstawiający w imieniu projektodawcy:

Kierownik Referatu Inwestycji i Mienia Komunalnego Gminy

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPATÓW W LATACH 2026-2030

Rozdział I

Wprowadzenie

§ 1

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

§ 2

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów (zwanej dalej Gminą) na lata 2026-2030 zawiera prognozę działań Gminy, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. Realizacja Programu winna zapewnić zachowanie wartości użytkowej i funkcjonalnej składnika majątkowego Gminy jakim jest posiadany zasób mieszkaniowy oraz przyczynić się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności.

Rozdział II

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

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych usytuowane w budynkach:

- 1) będących wyłączną własnością Gminy,
- 2) Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Według stanu na dzień 01.11.2025 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów wchodzi 283 lokale mieszkalne zlokalizowane w 48 budynkach, o łącznej powierzchni użytkowej 10 437,76 m², w tym:

- 1) 107 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4 351,50 m² w 22 budynkach 18 Wspólnot Mieszkaniowych (tabela nr 1),
- 2) 176 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6 086,26 m² w 26 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów (tabela nr 2).

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów wynajmowane są na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony w przypadku lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr 1 – Wykaz lokali mieszkaniowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów.

L.p.	Adres budynku w Opatowie	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
1.	ul. Mikołaja Kopernika 1	6	268,90
2.	ul. Mikołaja Kopernika 3a	11	467,58
3.	ul. Mikołaja Kopernika 9	4	170,75
4.	ul. Mikołaja Kopernika 11	2	88,50
5.	ul. Mikołaja Kopernika 32	4	146,00
6.	ul. Mikołaja Kopernika 34	8	301,00
7.	ul. Tadeusza Kościuszki 29	1	38,00
8.	ul. Tadeusza Kościuszki 31	2	74,00
9.	ul. Partyzantów 6	4	185,42
10.	ul. Partyzantów 8	10	426,54
11.	ul. Gen." Grota" Stefana Roweckiego 1	8	300,50
12.	ul. Juliusza Słowackiego 5	1	44,25
13.	ul. Starowałowa 1	4	162,50
14.	ul. Szeroka 28	1	26,00
15.	ul. Szeroka 32	4	161,50
16.	ul. Leszka Czarnego 10	1	31,85
17.	ul. Henryka Sienkiewicza 7	9	409,49
18.	ul. Henryka Sienkiewicza 7/9 A	4	199,40
19.	ul. Henryka Sienkiewicza 7/9 B	4	107,00
20.	ul. Henryka Sienkiewicza 7/9 C	4	127,90
21.	ul. Henryka Sienkiewicza 7/9 D	7	284,70
22.	pl. Obrońców Pokoju 19	8	329,72
	łącznie	107	4387,00

Tabela nr 2 – Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów.

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
1.	Opatów, ul. Szeroka 30	8	318,31
2.	Opatów, ul. Kolegiacka 15	10	413,75
3.	Opatów, ul. 1 Maja 52	16	512,00
4.	Opatów, ul. 1 Maja 54	16	512,00
5.	Opatów, ul. 1 Maja 54 A	15	532,00
6.	Opatów, ul. 1 Maja 56	16	512,00
7.	Opatów, ul. 1 Maja 58	16	512,00
8.	Opatów, ul. 1 Maja 60	8	264,87
9.	Opatów, ul. 1 Maja 62	8	263,34
10.	Opatów, ul. Tadeusza Kościuszki 47	6	246,74
11.	Opatów, ul. Legionów 8	5	149,60
12.	Opatów, ul. Plac Obrońców Pokoju 28	5	196,20
13.	Opatów, ul. Juliusza Słowackiego 8	4	132,00
14.	Opatów, ul. Starowałowa 3	3	95,00
15.	Opatów, ul. Starowałowa 4	6	132,94
16.	Opatów, ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 8	3	142,40
17.	Opatów, ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 12	2	50,50
18.	Opatów, ul. Henryka Sienkiewicza 5 A	2	94,47

19.	Opatów, ul. Henryka Sienkiewicza 5 B	4	146,49
20.	Opatów, ul. Henryka Sienkiewicza 7/9 E	3	115,60
21.	Opatów, ul. Henryka Sienkiewicza 5 C	6	198,15
22.	Opatów, ul. Wąska 23	3	137,88
23.	Opatów, ul. Polna 2	1	44,51
24.	Opatów, ul. Leszka Czarnego 6	8	282,60
25.	Opatów, ul. Tadeusza Kościuszki 49	1	35,91
26.	Nikisiałka Duża 28	1	45,00
	Łącznie	176	6086,26

3. Wiek i stan techniczny budynków, jest zróżnicowany, zależny od dotychczasowych nakładów finansowych przeznaczonych na niezbędne remonty i naprawy. Istotny wpływ na stan techniczny budynku mają czynniki takie jak: rodzaj zabudowy, wiek budynku, rodzaj pokrycia dachu, dotychczasowy sposób utrzymania nieruchomości, sposób wykonywania remontów i konserwacji, sposób użytkowania obiektu. Budynki 16 Wspólnot Mieszkaniowych to bloki mieszkalne w dobrym stanie technicznym. Część z nich wymaga przeprowadzenia bieżących remontów i modernizacji, natomiast pozostałe 6 budynków dwóch Wspólnot Mieszkaniowych (Henryka Sienkiewicza 7/9, Plac Obrońców Pokoju 19) to stare budownictwo, gdzie potrzeby remontowe i modernizacyjne są znacznie większe. W gorszym stanie technicznym są budynki gminne nie objęte Wspólnotami Mieszkaniowymi. W tym przypadku zarówno potrzeby remontowe jak i modernizacyjne są bardzo duże, ponieważ większość budynków wymaga ich wykonania. Biorąc pod uwagę możliwości finansowe Gminy realizacja tych zadań rozłoży się na kilka lat, przekraczając okres obowiązywania niniejszego programu.

4. W kolejnych latach 2026 - 2030 planowana jest budowa obejmująca rozbudowę, przebudowę i nadbudowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ulicy 1 Maja w Opatowie, w wyniku której powstanie 30 lokali mieszkalnych. Inwestycja obejmować będzie również budowę infrastruktury tj. ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe. Jej realizacja odbędzie się z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat dla projektu pn. „Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat”.

5. Analizując ilość sprzedaży mieszkań w okresie 5 lat oraz biorąc pod uwagę budowę, o której mowa w ust. 4 przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego ilość lokali mieszkalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych będzie przedstawiać się następująco:

Tabel nr 4 – Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

2026	283
2027	280
2028	277
2029	291
2030	288

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4

1. Zakresy remontów budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi ustalane są przez członków poszczególnych wspólnot na każdy rok kalendarzowy na zebraniu danej wspólnoty. Są to plany

jednoroczne, rzadko ustalane są plany remontów na kolejne lata. Gmina Opatów uczestniczy w kosztach remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, koszty obejmują w szczególności wydatki związane z remontem dachów, klatek schodowych oraz elewacji budynków. W programie ujęty został wykaz budynków zakwalifikowanych przez wspólnoty do wykonania remontów w roku 2026 oraz ogólny zarys tych remontów w latach następnych tj. 2026-2030.

Tabela nr 5 - Liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów podlegających remontom i modernizacji w latach 2026-2030.

Rok	L.p.	Adres budynku Wspólnoty Mieszkaniowej	Udział Gminy Opatów w nieruchomości wspólnej w %	Zakres planowanych do wykonania robót
2026	1	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 34	41,08	- wykonanie izolacji budynku od strony balkonów i ścian szczytowych,
	2	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 1	12,99	- malowanie klatek schodowych
	3	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 32	20,37	- docieplenie ścian budynku wraz z wykonaniem tynku akrylowego
2027	1	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 34	41,08	- wykonanie docieplenia ścian budynku wraz z wykonaniem tynku akrylowego
	2	Opatów, ul. Partyzantów 8	51,18	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku
	3	Opatów, ul. Partyzantów 6	22,41	- wymiana pokrycia dachowego wraz z dociepleniem i obróbkami blacharskimi
2028	1	Opatów, ul. Starowałowa 1	17,70	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku
	2	Opatów, pl. Obrońców Pokoju 19	61,87	- remont elewacji ścian budynku wraz z wykonaniem tynków na elewacji budynku
	3	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 34	41,08	- remont balkonów
2029	1	Opatów, ul. Szeroka 32	11,00	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku
	2	Opatów, pl. Obrońców Pokoju 19	61,87	- remont i malowanie ścian klatek schodowych
	3	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 3 A	31,39	- remont balkonów
2030	1	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 32	20,37	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku
	2	Opatów, ul. Mikołaja Kopernika 34	41,08	- wymiana pionu w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku
	3	Opatów, pl. Obrońców Pokoju 19	61,87	- remont nawierzchni dziedzińca

2. W celu poprawy stanu technicznego lokali i budynków stanowiących w całości własność Gminy Opatów planuje się podejmowanie następujących działań:

- 1) wykonywanie systematycznych przeglądów budynków pod kątem oceny stanu technicznego,
- 2) wykonywanie remontów bieżących,
- 3) wykonywanie remontów kapitalnych i modernizacji,
- 4) podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
- 5) wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym, nie nadających się do dalszej eksploatacji,

6) przeprowadzanie stopniowej termomodernizacji lokali i budynków zgodnie z założeniami obowiązującego „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Opatów do 2030 r.” przyjętego Uchwałą nr IV/29/2024 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 18 lipca 2024 r.

Tabela nr 6 – Liczba budynków stanowiących własność Gminy Opatów podlegających remontowi i modernizacji w latach 2026 – 2030.

Rok	L. p.	Zakres prac	Liczba budynków	Adres budynku
2026	1	- częściowa wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	2	ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 56
	2	- wykonanie odwodnienia budynku, - wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	1	ul. Tadeusza Kościuszki 47
	3	- wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, - wykonanie opaski odwadniającej wokół budynku, - wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	1	ul. Kolegiacka 15
	4	- wykonanie najpilniejszych potrzeb remontowych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	5	- wykonanie zewnętrznej hydroizolacji ściany budynku (od strony bud. mieszk. Nr 52)	1	ul. 1 Maja 54
	6	- wykonanie instalacji odgromowej na budynku	1	ul. Słowackiego 8
	7	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2027	1	- wymiana pionów i poziomów w instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	2	ul. 1 Maja 54 ul. 1 Maja 58
	2	- docieplenie budynku mieszkalnego wraz wykonaniem tynku akrylowego		ul. Juliusza Słowackiego 8
	3	- remont kominów – 2 szt.	1	ul. Kolegiacka 15
	4	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	5	- docieplenie ścian budynku wraz z wymianą orygnnowania	1	ul. Legionów 8
	6	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2028	1	- wykonanie remontu ciągów pieszych wzdłuż budynków	2	ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 54
	2	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	3	- remont nawierzchni podwórka	1	ul. Legionów 8
	4	- wykonanie remontu i malowanie klatki schodowej w budynku	1	ul. Tadeusza Kościuszki 47
2029	1	- wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej w budynku, - remont i malowanie klatki schodowej	1	ul. Juliusza Słowackiego 8
	2	- remont i malowanie klatek schodowych, - wymiana drzwi do klatek schodowych	3	ul. 1 Maja 52 ul. 1 Maja 56 ul. 1 Maja 58
	3	- wymiana okien i drzwi do lokali mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	4	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
2030	1	- remont komórek	1	ul. Tadeusza Kościuszki 47

	2	- wykonanie modernizacji ogrzewania w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb
	3	- wymiana okien i drzwi w lokalach mieszkalnych		w lokalach komunalnych wg potrzeb

3. Realizacja założeń programu w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu opisanych w niniejszym rozdziale, ma przynieść następujące rezultaty:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) redukcję wydatków związanych z usuwaniem awarii oraz ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) podniesienie jakości zamieszkania,
- 5) zmniejszenie niskiej emisji.

4. Według stanu na dzień 31.10.2025 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Opatowie zarejestrowanych jest łącznie 112 wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali, oraz o zamianę mieszkań. W okresie ostatnich kilku lat zauważalny jest wzrost zapotrzebowania na lokale oddane w najem socjalny. Z uwagi na niewielki zasób mieszkaniowy jakim dysponuje Gmina Opatów możliwości realizacji złożonych wniosków są niewielkie.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5

1. Aktualnie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Opatów odbywa się w oparciu o następujące podstawy prawne:

1) Uchwała nr XL/256/2002 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 28 sierpnia 2002 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Opatów oraz określenia kryteriów sprzedaży tych lokali, zmienioną uchwałami Rady miejskiej:

- a) Nr III/15/2002 z dnia 12 grudnia 2002r.
- b) Nr XVII/128/2004 z dnia 27 lutego 2004r.
- c) Nr XXVII/193/2004 z dnia 8 grudnia 2004r.
- d) Nr XL/300/2006 z dnia 7 marca 2006r.
- e) Nr XX/172/2020 z dnia 28 lutego 2020r.
- f) Nr XXIX/260/2021 z dnia 29 stycznia 2021r.

2) Zarządzenie Nr 55/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Opatów z dnia 27 maja 2003r. w sprawie ogłoszenia wykazu lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zmienione zarządzeniami:

- a) Nr 143/2004 z dnia 31 maja 2004r.,
- b) Nr 264/2005 z dnia 23 września 2005r.,
- c) Nr 256/2008 z dnia 16 października 2008r.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczęta została w 1995 roku. W początkowym okresie sprzedaży mieszkań, zainteresowanie najemców ich wykupem było duże, w latach 1995 – 1999 sprzedanych zostało 167 mieszkań. W kolejnych latach sprzedaż mieszkań zmalała a w ostatnich latach sprzedawanych jest zaledwie 2 - 4 mieszkań w roku.

Z uwagi jednak na wysokie koszty utrzymania mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, sprzedaż mieszkań powinna być w dalszym ciągu kontynuowana, szczególnie tam, gdzie w budynku pozostało do sprzedaży od 1 do 3 mieszkań.

3. Analizując wielkość sprzedaży mieszkań w okresie ostatnich pięciu lat (2021-2025) przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego sprzedaż ta będzie przedstawiać się następująco:

Tabela nr 7 – Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży.

Rok	Planowana ilość lokali do sprzedaży
2026	3
2027	3
2028	3
2029	3
2030	3

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Polityka czynszowa gminy na lata 2026–2030 powinna być ukierunkowana na takie kształtowanie stawek czynszu, które umożliwią pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali i budynków, zapewnią środki na niezbędne remonty, a jednocześnie będą spójne z założeniami obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Opatów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższona nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez gazu przewodowego – obniżka o 10%,
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
- 3) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych bez łazienki a także z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżka o 10%,

5. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych.

6. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe wynosić będzie 80% stawki za lokale socjalne.

7. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu za dany lokal ustalonego zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Opatów w sprawie określenia stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne oraz stawek czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i korzystanie z anteny zbiorczej.

9. O obniżkę czynszu mogą się ubiegać osoby, które:

- zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- nie pobierają dodatku mieszkaniowego,

- spełniają kryteria dochodowe uprawniające do zastosowania obniżki czynszu określone w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Opatowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

10. Szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VI

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

§ 7

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów zarządza PGKiM Sp. z o.o. w Opatowie prowadzące działalność w formie spółki prawa handlowego ze 100 % udziałem Gminy Opatów na podstawie umowy, która określa szczegółowo zasady zarządzania zasobem.
2. Pracownik Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie, wyznaczony przez Burmistrza Miasta i Gminy reprezentuje Gminę we Wspólnotach Mieszkaniowych.
3. Wspólnota Mieszkaniowa może sama zarządzać swoją nieruchomością bądź powierzyć jej zarządzanie innemu podmiotowi.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu w kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowane wydatkowanie środków finansowych na lata 2026-2030

§ 8

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Opatów w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych. Źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie także sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje mieszkaniowe, remonty i modernizację lokali i budynków mieszkalnych.
2. Przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego mogą być także pokrywane z innych dochodów gminy.
3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki z budżetu Państwa,
 - 2) fundusze Unii Europejskiej,
 - 3) kredyty komercyjne,
 - 4) inne źródła finansowania.

Rozdział VIII

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

§ 9

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają tabele od nr 8 do nr 11.

Tabela nr 8

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej konserwacji i eksploatacji oraz koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w zł - prognoza)	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Koszty utrzymania czystości na zarządzanych nieruchomościach gminy (w zł - prognoza)	44 000	45 000	45 000	46 000	46 000

Tabela nr 9

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty modernizacji lokali i budynków gminnych (w zł – prognoza)	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Tabela nr 10

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty (w zł – prognoza) utrzymania lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów, w tym:	184 000	189 000	195 000	200 000	202 000
zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnych we Wspólnotach Mieszkaniowych (w zł – prognoza)	110 000	115 000	115 000	120 000	120 000
zaliczki na zadania remontowe budynków (w zł - prognoza)	80 000	82 000	82 000	84 000	84 000

Tabela nr 11

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Wynagrodzenie dla zarządcy (w zł - prognoza)	110 000	114 000	114 000	118 000	118 000

2. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizacje posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów jest ograniczony i nie pozwala na pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej. Dlatego szczególnie istotne jest jego właściwe utrzymanie, efektywne wykorzystanie oraz racjonalne gospodarowanie. Takie podejście umożliwi zwiększenie liczby przydzielanych lokali oraz zapewni najemcom odpowiednie warunki zamieszkania.
2. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
 - 1) realizowanie inicjatywy „Przegląd mieszkań” mającej na celu odzyskanie do ponownego zasiedlenia mieszkań niewłaściwie użytkowanych bądź faktycznie niezamieszkałych przez okres co najmniej 12 miesięcy,
 - 2) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego,
 - 3) dążenie do zamiany dużych, zadłużonych mieszkań na mniejsze lub o niższym standardzie, zarówno z urzędu jak i pomiędzy osobami, a w przypadku braku zgody zadłużonego najemcy na taką zamianę dążenie do uzyskania sądowego wyroku eksmisji z lokalu,
 - 4) wzmożenie nadzoru nad windykacją należności czynszowych,
 - 5) otwartą politykę zamiany mieszkań między osobami,
 - 6) planowaną sprzedaż lokali w szczególności w budynkach, w których pozostało do sprzedaży od 1 do 3 lokali komunalnych,
 - 7) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację mieszkań,
 - 8) ścisłą współpracę ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina posiada udział w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 9) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
 - 10) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
 - 11) dokonywanie czasowych lub stałych zamian lokali zajmowanych przez najemców, których lokale objęte są zakresem robót budowlanych obejmujących remonty, modernizacje lub przebudowę budynków i lokali,
 - 12) podejmowanie wszelkich innych, możliwych działań mających na celu dobro mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/2025 Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia

w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów
w latach 2026 – 2030”

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 z późn. zm.), rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować okres co najmniej pięciu lat i określać m.in. zasady zarządzania zasobem, plan remontów i modernizacji, sposób finansowania, prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu, a także planowaną sprzedaż lokali.

Podjęcie uchwały w tej sprawie jest więc obowiązkiem ustawowym gminy i ma na celu zapewnienie racjonalnego, efektywnego i zgodnego z przepisami gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem.

Oprac. M.W.