

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPOLE LUBELSKIE
NA LATA 2025 - 2029**

§ 1.

1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie zmierzające do osiągnięcia optymalnego jego stanu zapewniającego liczbę lokali gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Gminy.
2. Zadanie własne Gminy Opole Lubelskie w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy powierzone zostało Opolskiemu Przedsiębiorstwu Komunalnemu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu Lubelskim.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Opole Lubelskie, lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, a także lokali, gdzie Gmina Opole Lubelskie występuje w charakterze najemcy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 124 lokale mieszkalne o ogólnej powierzchni użytkowej 4.444,23 m².
3. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią:
 - a) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy Opole Lubelskie:
 - ul. Długa 18C – 16 lokali,
 - ul. Fabryczna 29 – 10 lokali,
 - ul. Garbarska 32 – 4 lokale,
 - ul. Nowy Rynek 3 – 3 lokale,
 - ul. Nowy Rynek 8 – 4 lokale,
 - ul. Nowy Rynek 13 – 2 lokale,
 - ul. Podzamcze 53 – 13 lokali,
 - ul. Przemysłowa 27 – 15 lokali,
 - ul. Stary Rynek 44A – 6 lokali,
 - Elżbieta 45 – 3 lokale,
 - Wrzelowiec ul. Kościelna 14 – 9 lokali,
 - b) lokale mieszkalne w budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych:
 - ul. Józefa Piłsudskiego 8 – 1 lokal,
 - ul. Lubelska 5 – 3 lokale,
 - ul. Morwowa 8 – 2 lokale,
 - ul. Morwowa 8A – 1 lokal,
 - ul. Morwowa 8B – 1 lokal,
 - ul. Stary Rynek 44 – 2 lokale,
 - ul. Ks. Piotra Ściegiennego 14 – 1 lokal,
 - ul. Puławska 6 – 1 lokal,
 - ul. Puławska 8 – 3 lokale,
 - ul. Puławska 13 – 10 lokali,
 - ul. Puławska 14 – 1 lokal,
 - ul. Puławska 15 – 7 lokali,
 - ul. Puławska 19 – 3 lokale,
 - ul. Przemysłowa 31 – 2 lokale,
 - c) lokale mieszkalne w których Gmina Opole Lubelskie występuje w charakterze Najemcy:
 - ul. Przemysłowa 42 – 1 lokal.

§ 3.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029 przedstawia się następująco:

Rodzaj lokali mieszkalnych	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	85	79	79	79	79
Lokal w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	38	38	38	38	38
Lokale, w których Gmina jest najemcą	1	1	1	1	1

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, iż do roku 2029 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2025-2029 przewiduje się ubytek 6 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029 przedstawia się następująco:

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy i jego konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób ocieplenia budynku oraz sposób ich użytkowania.

Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy będących:

Rodzaj lokali mieszkalnych	Stan techniczny	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	Dobry	0	0	0	0	0
	Średni	79	79	79	79	79
	Zły	6	0	0	0	0
Lokal w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Dobry	38	38	38	38	38
	Średni	0	0	0	0	0
	Zły	0	0	0	0	0
Lokale, w których Gmina jest najemcą	Dobry	0	0	0	0	0
	Średni	0	0	0	0	0
	Zły	1	1	1	1	1

* stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego

** stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat

*** stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

§ 4.

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

Podstawowym celem gminy jest zapewnienie prawidłowego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i zabezpieczenie przed pogorszeniem stanu technicznego, między innymi poprzez remonty i modernizacje.

Oznaczenie budynku	Określenie potrzeb	Prognozowany termin remontu
ul. Puławska 6, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 37,36 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Puławska 8, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 123,68 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 3 lokale mieszkalne. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Puławska 13, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 447,11 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 10 lokali mieszkalnych. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Puławska 14, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 37,09 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Puławska 15, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 251,88 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 7 lokali mieszkalnych. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Puławska 19, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 110,01 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 3 lokale mieszkalne. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Morwowa 8, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 77,20 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 2 lokale mieszkalne. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Morwowa 8A, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 38,60 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Morwowa 8B, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 56,81 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Józefa Piłsudskiego 8, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 33,82 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.

ul. Ks. Piotra Ściegiennego 14, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 33,56 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 1 lokal mieszkalny. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Stary Rynek 44, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 75,64 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa- Gmina posiada 2 lokale mieszkalne. Remont lokalu, wyodrębnienie WC i łazienki, wykonanie CO.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Lubelska 5, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 88,76 m ² Budynek stanowiący współwłasność	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Gmina posiada 3 lokale mieszkalne. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Przemysłowa 31, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 78,82 m ² Budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej	Zarządza wspólnota mieszkaniowa - Gmina posiada 2 lokale mieszkalne. Remonty bieżące.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Przemysłowa 27, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 475,78 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Przebudowa i remont części wspólnej (łazienka, wc, kuchnia). Gmina posiada 15 lokali mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Garbarska 32, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 133,18 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Remont elewacji, remont klatki schodowej, wykonanie instalacji CO w 3 lokalach. Gmina posiada 4 lokale mieszkalne.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Stary Rynek 44A, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 165,26 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Remont elewacji, remont pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem, wymiana okien. Gmina posiada 6 lokali mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Długa 18C, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 478,62 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Remonty bieżące. Gmina posiada 16 lokali mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Fabryczna 29, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 540,54 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych. Gmina posiada 10 lokali mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Kościelna 14, Wrzelowiec 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 269,94 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Wykonanie instalacji wodno - kanalizacyjnej, remont instalacji elektrycznej, wydzielenie łazienek w lokalach. Gmina posiada 9 lokali mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
Elżbieta 45, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 135,99 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Remonty bieżące. Gmina posiada 3 lokale mieszkalne.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Nowy Rynek 3, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 120,05 m ² Budynek stanowiący własność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Remont pokrycia dachowego, wraz z remontem kominów, remont klatki schodowej, wykonanie instalacji gazowej. Gmina posiada 3 lokale mieszkalne.	od 2025 r. do 2029 r.

ul. Nowy Rynek 8, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 164,01 m ² Budynek stanowiący współwłasność gminy	Budynek przeznaczony do sprzedaży.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Nowy Rynek 13, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 52,75 m ² Budynek stanowiący współwłasność gminy	Budynek przeznaczony do sprzedaży.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Podzamcze 53, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 394,14 m ² Budynek stanowiący współwłasność gminy	Zarządza i administruje OPK Sp. z o.o. Wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalach celem ich usamodzielnienia. Gmina posiada 13 lokalii mieszkalnych.	od 2025 r. do 2029 r.
ul. Przemysłowa 42, 24-300 Opole Lubelskie o łącznej powierzchni 23,63 m ² Budynek nie będący własnością gminy	Lokal mieszkalny w którym Gmina Opole Lubelskie występuje w charakterze Najemcy. Administruje OPK Sp. z o.o. Lokal wymaga remontu. Gmina posiada 1 lokal mieszkalny.	od 2025 r. do 2029 r.

§ 5.

W latach 2025 - 2029 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Opole Lubelskie:

- ul. Nowy Rynek 8 – 4 lokale,
- ul. Nowy Rynek 13 – 2 lokale.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal, a także w trybie przetargowym.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:
 - a) pozyskiwanie środków finansowych na cele inwestycyjne w posiadanych zasobach.
 - b) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, poprzez sprzedaż lokali wymagających znaczących nakładów finansowych.

§ 6.

1. Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, według stawki podstawowej /bazowej/ za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Wysokość stawki podstawowej /bazowej/ czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych ustala się zarządzeniem Burmistrza Opola Lubelskiego.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak wyposażenia w c.o - 10%,

- b) brak wyposażenia w bieżącą wodę - 10%,
- c) brak kanalizacji - 10%,
- 2) w zakresie położenia lokalu w budynku:
 - a) lokal położony w podpiwniczeniu - 5%,
- 3) W zakresie ogólnego stanu technicznego:
 - a) w budynku o złym stanie technicznym - 5%,
- 4) w zakresie położenia budynku:
 - a) w miejscowości Wrzelowiec i Elżbieta - 5%.
- 6. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - 1) W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) wyposażenie w C.O - 10%,
 - b) wyposażenie w bieżącą wodę - 10%,
 - c) wyposażenie w kanalizację - 10%,
 - 2) W zakresie położenia lokalu w budynku:
 - a) lokal położony na parterze w budynkach powyżej trzech kondygnacji - 5%,
 - 3) W zakresie ogólnego stanu technicznego:
 - a) w budynku o dobrym stanie technicznym - 5%,
 - 4) W zakresie położenia budynku:
 - a) w miejscowości Opole Lubelskie - 5%.
- 7. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

§ 7.

1. Realizacją zadań w zakresie zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w budynkach będących własnością Gminy Opole Lubelskie, w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, powierzona została Opolskiemu Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o.o. na podstawie Umowy Nr GKR.271.3.2024. Umowa określa sposób wykonywania przez Spółkę oraz warunki finansowania powierzonego zadania własnego Gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:
 - 1) administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach mieszkalnych będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych,
 - 2) administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Opole Lubelskie.
2. Na podstawie Umowy OPK zarządza 85 lokalami (w tym 10 lokali z najmem socjalnym) w 11 budynkach (w tym 8 budynków stanowi wyłączną własność Gminy Opole Lubelskie, zaś w przypadku 3 budynków Gmina jest jednym ze współwłaścicieli) oraz administruje 38 lokalami w 14 budynkach mieszkalnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych.
3. Na czas obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 3) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych,
- 4) inne środki przeznaczone na ten cel w budżecie gminy.

§ 9.

Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatków inwestycyjnych przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj wydatku brutto	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	28.000,00	28.000,00	28.000,00	30.000,00	30.000,00
2.	Koszty remontów/modernizacji	424.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	180.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

§ 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) sukcesywnie poprawiane będą warunki bytowe w lokalach mieszkalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszym programie,
 - 2) zabezpieczenia w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie bieżących remontów,
 - 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczna windykacja niezapłaconych należności,
 - 4) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków pod kątem ich remontów,
 - 5) przeprowadzane remonty budynków i lokali w wyjątkowych, prawem przewidzianych przypadkach wiązać się będzie z zamianami lokali mieszkalnych.
2. W latach objętych programem planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych.

