

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 93/25
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 87/25 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgorzelec na lata 2025 –
2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. Z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

Rada Gminy Zgorzelec uchwala :

§ 1.

W załączniku nr 1 do uchwały Nr 87/25 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgorzelec na lata 2025 – 2030 pt. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgorzelec na lata 2025 – 2030” wprowadza się następujące zmiany:

§ 8.

otrzymuje brzmienie:

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Wójt Gminy w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale oraz zasady wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. Z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

3. Za jedno pomieszczenie przynależne do każdego wynajętego lokalu nie będą pobierane opłaty czynszowe.

4. Podwyższanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu następuje nie częściej niż co sześć miesięcy, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

5. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową.

6. W przypadku występowania kilku czynników obniżających lub podwyższających stawkę podstawową ulega ona obniżeniu lub podwyższeniu o sumę procentów tych czynników.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 3.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 93/25

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZGORZELEC
NA LATA 2025 – 2030**

GMINA ZGORZELEC



**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania tego dotyczące mają na celu :

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej przez gminę;
- 3) tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

1. Zasób Gminy Zgorzelec objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Zgorzelec oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Zgorzelec według stanu na dzień 17.02.2025 r. stanowi 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2401,15 m², w tym :

- 1) 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1892,74 m² w 6 budynkach 100% gminnych;
- 2) 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 508,41 w 5 budynkach we współwłasności.

3. Zasób lokali socjalnych na dzień 17.02.2025 r. tworzy 1 lokal.

4. Wykaz gminnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy zawiera poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wykaz gminnych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 17.02.2025 r.

Lp.	Miejscowość, ulica, numer budynku	Numer mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkania Gminy	Powierzchnia pomieszczeń użytkowych	Uwagi
1.	Białogórze 16	1	77,28	60,6	Budynek gminny
		2	47,70	15,05	
	Razem	2	124,98	75,65	
2.	Białogórze 19	1	61,70	-	Budynek gminny
		1 A	49,80	-	
		3	22,50	-	
		4	49,20	-	
	Razem	4	183,20	0	
3.	Białogórze 37	1	37,0	25,61	Budynek wspólny – 1 mieszkanie prywatne, 3 mieszkania gminne
		2	81,0	-	
		3	43,23	28,99	
		-	-	-	
	Razem	3	161,23	54,60	
4.	Jerzmanki 9	1	76,96	31,04	Budynek gminny
		2	79,50	20,50	
	Razem	2	156,46	51,54	
5.	Jerzmanki 5	1	36,2	18,35	Budynek wspólny – 7 mieszkań prywatnych, 2 mieszkania gminne
		2	36,8	18,35	
	Razem	2	73,00	36,70	
6.	Jerzmanki 43 A	1	85,6	-	Budynek gminny – Przy szkole
		2	55,5	-	
		3	54,68	-	
		4	90,8	-	
	Razem	4	286,58	-	
7.	Jerzmanki 147	1	61,0	10,40	Budynek wspólny – 6 mieszkań prywatnych, 1 mieszkanie gminne
		Razem	1	61,0	
8.	Kunów 47	1	57,91	-	Budynek gminny- zabytek
		2	69,74	-	
		3	100,78	-	
		4	61,55	-	
		5	39,41	-	
		5 A	51,11	-	
		6	66,97	-	
		7	38,89	70,12	
		8	101,12	-	
		9	72,29	-	
		10	54,32	-	
		11	75,30	-	
		12	38,19	-	
		13	59,82	17,93	
		14	70,26	-	
		15	59,21	-	

	Razem	16	1016,87	88,05	
9.	Radomierzycze 75	1	28,77	-	Budynek wspólny – 1 mieszkanie prywatne, 4 mieszkania gminne
		1 A	42,26	-	
		3	31,12	-	
		4	57,49	-	
	Razem	4	159,64	-	
10.	Trójca 93	1	77,45	-	Budynek gminny + Ośrodek zdrowia
		2	47,20	-	
	Razem	2	124,65	0	
11.	Łągów ul. Szkolna 9	4	53,54	20,20	Budynek wspólny – 7 mieszkań prywatnych, 1 mieszkanie gminne
	Razem	1	53,54	20,20	

5. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania dla osób, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej oraz liczba osób z wyroków sądowych nakazujących opróżnianie lokalu z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

6. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą przez gminę zadania wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

7. Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu mieszkalnego dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, wskazuje, że według stanu na dzień 17.02.2025 r. dla realizacji obiektów Gminy konieczne jest zapewnienie minimum 6 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne dla osób z wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto według stanu na dzień 17.02.2025 r. zarejestrowany jest 1 wniosek od osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego.

8. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stan zasobu mieszkaniowego	41	50	50	50	50	50
W tym lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Pomieszczenia tymczasowe i lokale zamienne	1	1	1	1	1	1

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem na powyższe wpływają trudne do przewidzenia zmiany w okresie realizacji programu tj. wyburzenia, sprzedaż lokali mieszkalnych, przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz adaptację pomieszczeń na lokale mieszkalne, budowy nowego budownictwa, przejęcie lokali do zasobu gminy, itp.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pomieszczeń gospodarczych, itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;

§ 3.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Gmina Zgorzelec, wypełniając obowiązki wynikające z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 725 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów, sprawności instalacji, przewodów kominowych oraz wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku oraz jego otoczenia.

2. Okresowa kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych przeprowadzona przez Gminę Zgorzelec objęła swoim zakresem 6 budynków będących w 100 % własnością Gminy Zgorzelec i tym samym 30 lokali mieszkalnych w nich się znajdujących o łącznej powierzchni 1892,74 m². Podsumowanie wyników tych okresowych kontroli prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych, pozwoliło na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz przydatności użytkowej budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych będących w 100 % własnością Gminy na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów określa się,- za: dobry - 2 budynki, dostateczny – 4 budynków, oraz wskazuje, że większość stanowią budynki powstałe przed 1939r., a tylko jeden budynek wybudowano po roku 1945.

4. Wszystkie lokale mieszkalne w 100% posiadają instalację elektryczną i wodociagową, w 50% lokale mieszkalne podłączone są do sieci kanalizacyjnej, a drugie 50 % do przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków.

Rozdział 3.

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

§ 4.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Zgorzelec na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i przyjmuje zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków komunalnych zasobu mieszkaniowego na lata 2025 – 2030:

- 1) planowanie w budżecie Gminy środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego. Przy podejmowaniu decyzji o tym, czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne, należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Jako granicę opłacalności remontu zaleca się przyjąć limit obliczony na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Dolnośląskiego na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli remont ma być droższy niż 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku (nie dotyczy budynków zabytkowych), należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu;
- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów kapitalnych nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali z użytkowych na mieszkalne oraz poprawa i zmiana funkcjonalności lokali mieszkalnych poprzez wydzielenie z lokali nieużytkowych znajdujących się nad lokalem lub w sąsiedztwie lokalu mieszkalnego dodatkowych pomieszczeń w celu ich połączenia lub uzyskania dodatkowych samodzielnych lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

3. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

4. Priorytetowym celem remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewniają uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawną instalację ogromową,
- b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- c) elewację budynku bez ubytków,
- d) sprawną instalację elektryczną,
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- f) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- h) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym;

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

§ 5.

Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobu

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Zgorzelec inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan przydatności do użytkowania. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zgorzelec z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Dla zapewnienia całkowitego przywrócenia dobrego stanu technicznego zasobu komunalnego niezbędne są środki w wysokości 675,000,00 zł. Warunkiem zachowania terminu objętego przedmiotowym programem jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty 112,500,00 zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

5. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu. Duży stopień zużycia budynków, ich wiek, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb, środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii. Prace te polegają m.in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

6. Plan remontów i inwestycji na lata 2025-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. W ramach programu poprawy gminnego zasobu mieszkaniowego realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych i lokali zamiennych.

Tabela nr 2. Wydatki planowane na remonty bieżące i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy Zgorzelec z podziałem na kolejne lata wyrażone w zł:

TREŚĆ	PROJEKT PLANU PROGNOZA					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wydatki poniesione na remonty bieżące zasobu mieszkaniowego w tym: - prace blacharsko-dekarskie; - prace instalatorskie; - prace kominiarskie; - prace zduńskie; - prace ślusarskie; - wymiana stolarki budowlanej; - remonty instalacji odgromowej; - remonty ogólnobudowlane; - remonty mieszkań; - prace rozbiórkowe; - odtwarzanie dokumentacji technicznej; - remonty pomieszczeń własnych; - usuwanie awarii; - konserwacje.	100.000	105.000	110.000	115.000	120.000	125.000
OGÓŁEM:	100 000	105 000	110 000	115 000	120 000	125 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2030 z gminnego zasobu nieruchomości uzależniona jest od zgłoszonych przez najemców wniosków.

§ 7.

1. Z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali wymienionych w ust. 3 niniejszego paragrafu wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Zgorzelec mogą być przeznaczone do sprzedaży.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Zgorzelec oraz ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami.

3. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, użyteczności publicznej, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy. Nie podlegają sprzedaży lokale wybudowane, przebudowane lub wyremontowane z udziałem środków zewnętrznych, dla których obowiązuje zasada trwałości projektu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Wójt Gminy w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale oraz zasady wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

3. Za jedno pomieszczenie przynależne do każdego wynajętego lokalu nie będą pobierane opłaty czynszowe.

4. Podwyższanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu następuje nie częściej niż co sześć miesięcy, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

5. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową.

6. W przypadku występowania kilku czynników obniżających lub podwyższających stawkę podstawową ulega ona obniżeniu lub podwyższeniu o sumę procentów tych czynników.

§ 9.

Warunki podwyższające i obniżające czynsz

1. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Zgorzelec, ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową t.j.:

2.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wartość podwyższająca stawkę czynszu bazowego w %
I	Ze względu na położenie budynku	
1.	W strefie gminy obejmującej miejscowości: Jędrzychowice, Jerzmanki, Łagów, Tylice, Koźlice, Kunów, Trójca.	10 %
II	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
1.	Lokal położony na parterze	10 %
III	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację	
1.	Centralne ogrzewanie miejskie	20 %
2.	Centralne ogrzewanie etażowe w lokalu	20 %
3.	Sieć gazowa	20 %
4.	Sieć kanalizacyjna	10 %
IV	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
1.	Lokale w budynkach po wykonaniu termomodernizacji	20 %
	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wartość obniżająca stawkę czynszu bazowego w %
I	Ze względu na położenie budynku	
1.	W strefie gminy obejmującej miejscowości: Żarska Wieś, Przesieczany,	5 %

	Niedów, Spytków, Łomnica, Gozdanin, Pokrzywnik, Kostrzyna, Ręczyn, Sławnikowice, Białogórze, Koźmin, Radomierzyce, Gronów, Osiek Łużycki.	
II	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
1.	Lokal położony na poddaszu	5 %
2.	Lokal położony w suterenie	5 %
III	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację	
1.	Lokal bez łazienki (WC poza lokalem- klatka schodowa)	10 %
2.	Brak sieci wodno – kanalizacyjnej (woda pobierana ze studni)	10 %
3.	Lokal bez centralnego ogrzewania etażowego w lokalu	10 %
IV	Ze względu na ogólny stan techniczny budynku	
1.	Lokale w budynkach nie posiadające termomodernizacji	10 %

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu o 50 %, to stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego lub zamiennego.

4. O obniżkę w wysokości 20 % stawki bazowej czynszu mogą ubiegać się osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu – **znacznym**.

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

§ 10.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkających a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem ustalonym w zarządzeniu Wójta Gminy Zgorzelec,
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
- 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, bieżącą eksploatację i konserwację są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, oraz dotacje z budżetu gminy.

2. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zgorzelec będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z dochodów z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz inne dochody,
 - b) środki budżetu Gminy;
- 2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
 - a) dotacje z budżetu państwa,
 - b) preferencyjne kredyty,
 - c) fundusze z Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 12.

Tabela nr 3. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2025 – 2030, z podziałem na wydatki planowane do poniesienia na utrzymanie zasobu oraz jednostki zarządzającej, wydatki z tytułu remontów i realizacji zadań inwestycyjnych wyrażone w zł:

Wyszczególnienie	PROGNOZA					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wartość wydatków planowanych na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Wydatki planowane na remonty bieżące zasobu wraz z wydatkami z tytułu zakupu usług	100.000	105.000	110.000	115.000	120.000	125.000

konserwacyjnych						
Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
WYDATKI OGÓŁEM	117.000	122.000	127.000	132.000	137.000	142.000

Rozdział 9.

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

§ 13.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zgorzelec podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) w przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z zasobu gminy. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebą zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców;
- 3) prowadzenie szerokiego programu zamian lokali;
- 4) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom; w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę, przekwaterowanie go do innego lokalu, następnie sprzedaż wolnego lokalu w drodze przetargu;
- 5) podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych.

2. W celu zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych zakłada się najem tych pomieszczeń od innych podmiotów.

3. Dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego i wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Zgorzelec poprzez działania określone odrębnymi programami uchwalonymi przez Radę Gminy Zgorzelec.

Uzasadnienie

W wyniku wskazań organu nadzoru Wojewody Dolnośląskiego koniecznym jest dokonania modyfikacji § 8 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgorzelec na lata 2025 – 2030 zgodnie z treścią niniejszej uchwały.