



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 stycznia 2023 r.

Poz. 284

### UCHWAŁA NR LXXI/645/22 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz.172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026 stanowiący **załącznik** do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Jerzy Kryciński**

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026*

**Załącznik do uchwały Nr LXXI/645/22  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 29 grudnia 2022 r.**

***WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY ŚRODA ŚLĄSKA  
w latach 2022 – 2026***



*Opracowanie wykonane przez:*

*Pracowników wydziału spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Środzie Śląskiej*

**Środa Śląska, grudzień 2022r.**

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026*

## **Spis treści**

**Wstęp – wprowadzenie do dokumentu ”Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska w latach 2022-2026”**

**1. Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i najem socjalny.**

**2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.**

**3. Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.**

**4. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.**

**5. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.**

**6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska.**

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026***Wstęp - wprowadzenie do dokumentu” Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska w latach 2022-2026”.**

Środa Śląska należy do jednego z najstarszych w Polsce ośrodków miejskich. Jest nie tylko siedzibą władz gminy lecz także liczącego prawie 58 tysięcy mieszkańców powiatu średzkiego.

Gmina Środa Śląska położona jest w centrum Dolnego Śląska w miejscu, gdzie krzyżują się ważne szlaki komunikacyjne: droga krajowa 94 (Wrocław-Zielona Góra-Szczecin) z drogą wojewódzką 346 (Środa Śląska-Kąty Wrocławskie-Oława). Dodatkowym atutem gminy jest połączenie z autostradą A4 oraz linią kolejową E-30. Obszar Gminy Środa Śląska to pow. 21.493 ha, na które składa się 28 miejscowości rozmieszczonych wokół miasta. Miasto Środa Śląska zajmuje obszar 14,92 km<sup>2</sup>.

Gmina liczy ogółem 19 046 mieszkańców, z czego w mieście zamieszkuje 9 039 osób, a na terenach wiejskich 10 007 osób (dane z 30.09.2022 r). Struktura bezrobocia wygląda następująco: według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Środzie Śląskiej na koniec **IX 2022 r.** na terenie gminy Środa Śląska zarejestrowano łącznie **341** osób bezrobotnych, co stanowi **1,8%** liczby mieszkańców gminy. Powyżej 50-go roku życia zarejestrowano 105 osób bezrobotnych, co stanowi 30,79% w stosunku do wszystkich osób bezrobotnych. Do 30-go roku życia 66 osób bezrobotnych stanowi 19,35% w stosunku do wszystkich osób bezrobotnych. Gmina Środa Śląska jest samorządową jednostką miejsko-wiejską z wiodącą rolą sektora rolniczego (użytki rolne 73,2% struktury powierzchni gminy) oraz produkcją przemysłową (przemysł motoryzacyjny). Uzupełniającą rolę pełni sektor usługowy i leśny (użytki leśne 16,8% struktury powierzchni gminy).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026 jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 r. poz. 172 z późn. zm.). Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tego zadania powinna być jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art.

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- 4) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie miasta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Zasobem mieszkaniowym zarządza Urząd Miejski w Środzie Śląskiej Wydział Spraw Lokalowych.

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem kolejnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę, w sytuacji powiększenia zasobu socjalnego o dodatkowe lokale dla zaspokojenia potrzeb grupy społeczeństwa ubiegającego się o lokale komunalne, analiza stanu technicznego i wyposażenia lokali mieszkalnych, przeprowadzenie analizy wykonania modernizacji układów c.o. ze stałopalnych na urządzenia ekologiczne a przede wszystkim uchwalenie przez Radę Miejską uchwał:

- 1) NR XLIV/395/06 z dnia 19 kwietnia 2006 w sprawie zasad i trybu udzielenia dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków sposobu jej rozliczania i kontroli, z późn. zm.
- 2) NR XXII/175/16 z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie określenia zasad i trybu udzielenia dotacji celowych dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej na dofinansowanie z budżetu Gminy Środa Śląska prac obejmujących wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych na korzystniejsze z punktu widzenia kryterium sprawności energetycznej oraz kryterium ekologicznego.
- 3) NR XXXVI/280/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, z późn. zm.
- 4) NR XXVI/242/2000 Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Gminy Środa Śląska, z późn. zm.
- 5) NR XLVI/394/17 z dnia 28 czerwca 2017 w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

mieszkalnych wielorodzinnych lub ich części położonych na terenie miasta i gminy Środa Śląska, w których wykonano remont elewacji zewnętrznej lub izolacji przeciwwilgociowej fundamentów oraz dachów.

6) NR LIX/562/22 z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie utworzenia mieszkania chronionego oraz określenia szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w tym mieszkaniu.

Zapisy konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz.172 z późn. zm.).

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władze gminy powinny umożliwić mieszkańcom pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy winny być zatem skierowane do osób i rodzin nie posiadających mieszkania (mieszkających przy rodzinie lub podnajmujących pokoje, mieszkania w różnych zasobach) z niskim dochodem.

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202***Rozdział 1.****Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe zamienne i najem socjalny.**

Zasoby mieszkaniowe Gminy Środa Śląska wg stanu na 01.11.2022 r. przedstawiają się następująco: na terenie miasta jest łącznie 482 lokali w sumie o powierzchni użytkowej 21 518,14 m<sup>2</sup>. Lokali mieszkalnych jest 390 o łącznej powierzchni 18 365,30 m<sup>2</sup> i lokali socjalnych 92 o łącznej powierzchni 3 151,49 m<sup>2</sup>. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach, w których w 100% właścicielem jest Gmina Środa Śląska oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Środa Śląska. W lokalach zamiennych umowy pomiędzy stronami podpisane są na okres bezterminowy, w lokalach socjalnych na okres jednego roku. Po upływie okresu trwania umowy na lokal socjalny, najemca powinien złożyć wniosek o przedłużenie umowy najmu na lokal.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Środa Śląska.

Budynki 100% własności gminy	34
Ilość lokali	482
Ilość lokali mieszkalnych	390
Ilość lokali mieszkalnych - najem socjalny	92
Łączna powierzchnia w m <sup>2</sup>	21 518,14

- 1) Mając na uwadze niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Środa Śląska, za celowe i konieczne uważa się podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy następować będzie w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali przeznaczonych na najem socjalny.
- 2) Gmina Środa Śląska tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026*

określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, dla osób które oczekują na zawarcie umowy najmu socjalnego o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

- 3) Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska i prognozy dotyczące wielkości tego zasobu oraz powiększenie zasobu o lokale z najmem socjalnym przedstawia tabela nr 1, tabela nr 1A dot. pomniejszenia zasobu – sprzedaż lokali zamiennych (komunalnych), tabela nr 2 prezentuje stan zasobu z podziałem na lokale i budynki 100% gminne i budynki wspólnot mieszkaniowych oraz tabela nr 2A ukazuje plan inwestycyjny zmierzający do powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy. Zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych od 2022r do 2026 na poziomie 33 lokali mieszkalnych, założono łączną powierzchnię sprzedanych lokali ok 1 188,00 m<sup>2</sup> rocznie. Przyjmuje się, że sprzedaż będzie realizowana z zasobu lokali pełnostandardowych .

**TABELA nr 1*****STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI*****POWIĘKSZENIE ZASOBU SOCJALNEGO**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2022 - 2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<b>482</b> 21 518,14	<b>494</b> 22 120,01	<b>518</b> 22 645,33	<b>518</b> 22 645,33	<b>534</b> 23 394,25
w tym:					
lokale pełnostandardowe	<b>352</b>	<b>356</b>	<b>362</b>	<b>365</b>	<b>372</b>
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	38	34	28	25	18
lokale z najmem socjalnym	<b>92</b> 3 152,74	<b>104</b> 3 754,61	<b>128</b> 4 279,93	<b>128</b> 4 279,93	<b>144</b> 5 028,85

Lokale pełnostandardowe – to lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie instalacje (elektryczną, wod-kan, c.o. wc w lokalu, łazienkę).

Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie – to lokale mieszkalne posiadające instalacje (elektryczną, wod-kan, ogrzewanie piecowe – piec kaflowy, nie posiadające łazienki, posiadające wc w mieszkaniu lub na korytarzu).



## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202

TABELA nr 1A

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI**  
**POMNIEJSZENIE ZASOBU MIESZKALNEGO O SPRZEDAŻ**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2022 - 2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>482</u> 21 518,14	<u>486</u> 21 832,01	<u>500</u> 22 393,33	<u>506</u> 22 177,33	<u>516</u> 23 142,25
w tym:					
lokale pełnostandardowe	352	352	344	353	354
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	38	34	28	25	18
lokale z najmem socjalnym	<u>92</u> 3 152,74	<u>104</u> 3 754,61	<u>128</u> 4 279,93	<u>128</u> 4 279,93	<u>144</u> 5 028,85

TABELA nr 2

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI**  
**LOKALE W BUDYNKACH GMINNYCH I WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2022 - 2026				
	2022	2023	2024	2025	2026
	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>	ilość pow w m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>482</u> 21 518,14	<u>486</u> 21 832,01	<u>500</u> 22 393,33	<u>506</u> 22 177,33	<u>516</u> 23 142,25
w tym:					
Lokale w budynkach 100% Gmina wraz z lokalami z najmem socjalnym	149	173	185	209	225
Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	337	327	317	307	297

TABELA nr 2A

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**  
**LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	Do 2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali szt	0	12	24	0	16
powierzchnia m <sup>2</sup>	0,00	601,87	525,32	0,00	748,92

koszt inwestycji w zł	436 291,74	3 027 434,70	3 281 647,77	0,00	5 146 308,63
w tym dofinansowanie	0	2 944 167,47	2 789 400,60	0	4 374 362,34

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- 1) nowe budownictwo socjalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach pozyskanej dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 85% tj. w kwocie 3 463 726,44 zł brutto na budowę osiedla socjalnego przy ul. Wiejskiej w Środzie Śląskiej. Dotacja realizowana jest w ramach umowy BSK/21/22/0002295 z dnia 08.02.2022r. W roku 2023 zostanie oddany do użytkowania i zasiedlony budynek nr 3 składający się z 12 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o łącznej powierzchni 601,87 m<sup>2</sup>. W roku 2024 planowana jest budowa budynku socjalnego nr 2 składającego się z 24 lokali o łącznej powierzchni 525,32 m<sup>2</sup>. Zasiedlenie budynku nr 2 planuje się w latach 2024/2025. W 2026 roku planuje się do oddania budynek nr 4 składający się z 16 lokali o łącznej powierzchni 748,92 m<sup>2</sup>. Po zakończeniu prac inwestycyjnych związanych z budową osiedla socjalnego na ulicy Wiejskiej oddanych zostanie łącznie 76 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. Łączna ilość lokali z najmem socjalnym w 2026 r będzie wynosiła 144 o łącznej powierzchni 5 028,85 m<sup>2</sup>. W chwili obecnej Gmina Środa Śląska, jak już wcześniej wspomniano, posiada 92 takie lokale o łącznej powierzchni 3 152,74 m<sup>2</sup>. Biorąc powyższe pod uwagę, powierzchnia lokali z najmem socjalnym zwiększy się blisko o połowę. Po wybudowaniu budynku socjalnego nr 3 Gmina Środa Śląska przeznaczy 5% lokali tj. 1 lokal dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie o niepełnosprawności oraz kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”. Poprzez powiększenie zasobu socjalnego, Gmina Środa Śląska będzie mogła również przyznawać lokale rodzinom lub osobom z listy oczekujących na przydział lokalu, przeprowadzać procedury eksmisyjne osób i rodzin z lokali zamiennych do lokali z najmem socjalnym, posiadających prawomocne wyroki sądowe opatrzone klauzulą wykonalności, proponować zawarcie umów socjalnego najmu rodzinom zamieszkującym lokale zamienne np. w zasobie PKP lub spółdzielniach, gdzie gmina płaci w/w podmiotom odszkodowanie za nie zawarcie umowy najmu socjalnego rodzinom, które posiadają prawomocne wyroki sądowe,
- 2) adaptację zniszczonych budynków mieszkalnych na cele mieszkaniowe, w tym lokale przeznaczone na najem socjalny,
- 3) adaptację powierzchni niemieszkalnych (m.in. strychów) na lokale mieszkalne,
- 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale z najmem socjalnym,
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i najmem socjalnym,

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

6) podział lokali o dużych powierzchniach na lokale o mniejszej powierzchni.

5. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 2.**

### **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.**

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków należy do jednego z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, wyposażenie budynków i lokali w instalacje, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie remontów bieżących i inwestycyjnych.
3. Mając powyższe na uwadze, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Środa Śląska, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na stan techniczny nieruchomości i lokali mieszkalnych mogły one w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszą ocenę. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska przedstawiają poniżej opisane tabele nr 3 I, II, III:

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202

TABELA Nr 3

## I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	Łącznie budynki		100% Gminy		Własność wspólnot mieszkaniowych	
		LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	132	72,13	17	51,52	114	76,51
2	Wybudowane po 1945	51	27,87	17	48,48	35	23,49
	Razem	<b>183</b>	<b>100</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>149</b>	<b>100</b>

## II. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	w tym 100% Gminy		w tym wspólnot mieszkaniowych	
					LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale socjalne wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 10 lat) lub po remontach kapitalnych	92	19,09	92	61,33	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	221	45,85	39	26,00	182	54,82
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	131	27,18	15	10,00	116	34,94
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w częściach wspólnych budynków	38	7,88	4	2,67	34	10,24
		Razem lokali	<b>482</b>	<b>100,00%</b>	150	100%	332	100%

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202

## III. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne w tym:				Zasób w budynkach 100% gminy		Ilość lokali gminnych w budynkach WM	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	<b>OGRZEWANIE Wszystkie lokale</b>	<b>482</b>	<b>100,00</b>	<b>150</b>	<b>100,00</b>	<b>332</b>	<b>100,00</b>
	a) Ciepło z Indywidualnych kotłów gazowe wraz z instalacją c.o.	130	26,97	8	5,33	122	36,75
	b) Ciepło z centralnych kotłowni gazowych wraz z instalacją c.o.	15	3,11	0	0,00	15	4,52
	c) Ciepło z centralnych kotłowni olejowych wraz z instalacją c.o.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	d) Ciepło z centralnych kotłowni stałopalnych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	e) Ciepło z instalacji ogrzewanych elektrycznie	85	17,63	50	33,33	35	10,54
	f) Ciepło z indywidualnych kotłów stałopalnych, kominków, kuchni, pieców węglowych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	252	52,28	92	61,33	160	48,19
	g) Lokale bez ogrzewania	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	482	100,00	150	100,00	332	100,00
3	INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA	482	100,00	150	100,00	332	100,00
4	INSTALACJA GAZOWA	145	30,08	8	5,33	137	41,27
5	LOKALE Z ŁAZIENKĄ I WC	450	93,36	144	96,00	306	92,17
6	LOKALE BEZ ŁAZIENKI WYPOSAŻONE W WC	28	5,81	4	2,67	24	7,23
8	LOKALE BEZ ŁAZIENKI Z WC NA KORYTARZU	4	0,83	3	2,00	1	0,30

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku, a jako efekt końcowy kompleksowe remonty dachów, elewacji, instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, wykonywanie izolacji ścian fundamentowych, wykonywanie termomodernizacji (ocieplenie) ścian, dachów, stropodachów.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
  - 1) maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
  - 2) określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowych zasobu gminy, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny,

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026*

- 3) świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych.
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok oraz w budżetach wspólnot mieszkaniowych. Inwestycje w budynkach wspólnot mieszkaniowych powinny być poprzedzone podpisaną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej oraz zgromadzonymi środkami finansowymi na koncie wspólnoty mieszkaniowej.
8. Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych w lokalach mieszkaniowych.

W latach 2022-2026 planuje się wykonanie kapitalnego remontu 10 dachów ceramicznych i papowych budynków, pozostałe nakłady przeznaczone będą na drobne remonty dachów, naprawy miejscowe, naprawy po wystąpieniu trudnych warunków atmosferycznych. Remont i wykonanie izolacji pionowych i poziomych będą realizowane w budynkach komunalnych w zakresach odnowy elewacji farbami zewnętrznymi fasadowymi. Pierwszym etapem prac będą roboty związane z wykonaniem izolacji ścian fundamentowych, drugi etap to wykonanie prac malarskich elewacji. Zakłada się wykonanie ocieplenia dachów wraz z zabudową w systemie płyt gipsowo - kartonowych. Również wykonanie kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych i na klatkach schodowych – obwodów gniazd wtykowych i oświetlenia. Do planu przyjęto wykonanie nowych instalacji w dwudziestu lokalach komunalnych rocznie, pozostałe prace to naprawa awarii instalacji. Założono również wymianę kompleksową instalacji wodno- kanalizacyjnych w lokalach, naprawę instalacji, wykonywanie udrażniania kanalizacji sanitarnej w częściach wspólnych lub na odcinkach przyłączy do budynków. Założono wymianę 5 kompletnych instalacji wodno– kanalizacyjnych. W latach 2022-2026 planuje się wykonanie 120 instalacji gazowych rocznie (w 35 budynkach mieszkalnych) W chwili obecnej obserwuje się tendencję zwykłą składania wniosków o modernizację układów c.o. wraz ze źródłem ciepła, zarówno przez najemców lokali mieszkalnych, jak i również przez właścicieli lokali. Dzięki wprowadzonej Uchwale Rady Miasta NR XXII/175/16 z dnia 24 lutego 2016 w sprawie określenia zasad i trybu udzielenia dotacji celowych dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, na dofinansowanie z budżetu Gminy Środa Śląska prac obejmujących wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych na korzystniejsze, z punktu widzenia kryterium sprawności energetycznej oraz kryterium ekologicznego, zainteresowanie programem rośnie. Zaplanowano również remont klatek schodowych, schodów, korytarzy, modernizację centralnego ogrzewania w lokalach, gdzie budowana jest nowa instalacja gazowa jak i również modernizowane jest ogrzewanie istniejące poprzez wymianę grzejników, zmianę przekroju rur, termomodernizację rur, zakładanie głowic termostatycznych, naprawę układów c.o. poprzez odpowiedni dobór

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

średnic rur zasilania i powrotu ciepłej wody. Planuje się również kontynuację wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w ilości ok 15 szt./rok stolarki okiennej i ok 10-15 szt./rok drzwi wejściowych. Zaplanowano środki na wykonywanie kompleksowych remontów lokali mieszkalnych opuszczonych przez najemców po eksmisjach. Prace remontowe i inwestycyjne w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej będą wykonywane wg wskazań w protokołach przeglądów budowlanych, kominiarskich i elektrycznych, zgłaszanych wniosków przez członków wspólnoty mieszkaniowej w oparciu o podjęte uchwały oraz po zgromadzeniu przez wspólnoty mieszkaniowe wystarczających środków finansowych. Gmina partycypuje w kosztach wykonania remontów, inwestycji w częściach wspólnych nieruchomości do wysokości swoich udziałów w budynku. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Środa Śląska, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 4 i 4A.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202

**TABELA nr 4 LOKALE MIESZKALNE W BUDYNKACH GMINNYCH 100% WŁASNOŚĆ****ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH BUDYNKÓW**  
**CZEŚCI WSPÓLNE I LOKALE MIESZKALNE**

Lata		2022	2023	2024	2025	2026	Razem
<b>Remonty</b>							
Dachów + konserw.	Wartość w zł	73 000	50 000	50 000	50 000	50 000	273 000
	ilość budynków	8	6	5	5	7	31
odnowa elewacji	Wartość w zł	100 000	150 000	80 000	110 000	150 000	590 000
	ilość budynków	2	3	2	2	3	12
izolacja ścian fund. pionowa i pozioma	Wartość w zł	50 000	70 000	56 000	65 000	30 000	271 000
	ilość budynków	3	2	2	2	2	11
Wym i napr inst.elekt	Wartość w zł	25 000	40 000	40 000	40 000	40 000	185 000
	ilość budynków	10	20	20	20	20	90
Wym/napr inst.wod-kan	Wartość w zł	30 000	30 000	25 000	25 000	25 000	135 000
	ilość budynków	25	30	20	20	20	115
Wyk. Inst. gazowej	Wartość w zł	522 000	400 000	300 000	300 000	300 000	1 822 000
	ilość budynków	8	10	8	8	8	42
klatek schodowych	Wartość w zł	20 000	15 000	15 000	20 000	15 000	85 000
	ilość budynków	2	1	1	1	1	6
wyk. instalacji C.O.	Wartość w zł	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	150 000
	ilość budynków	4	4	4	4	4	20
<b>Inwestycje</b>							
ocieplenie elewac/dach	Wartość w zł	20 000	50 000	50 000	30 000	20 000	170 000
	ilość budynków	2	1	1	1	1	6
<b>OGÓLEM</b>	Wartość w zł	<b>870 000</b>	<b>835 000</b>	<b>646 000</b>	<b>670 000</b>	<b>660 000</b>	<b>3 681 000</b>

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	
<b>OGÓLEM w tym :</b>	Wartość w zł	<b>155 000</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>795 000</b>
Stolarka okienna	Wartość w zł	20 000	30 000	30 000	30 000	30 000	<b>140 000</b>
Stolarka drzwiowa	Wartość w zł	20 000	15 000	15 000	15 000	15 000	<b>80 000</b>
posadzki	Wartość w zł	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	<b>75 000</b>
inne	Wartość w zł	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	<b>500 000</b>



## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026

TABELA nr 4 A

**ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH  
W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
Z UDZIAŁEM GMINY ŚRODA ŚLĄSKA**

Lata		2022	2023	2024	2025	2026	Razem
<b>Remonty</b>							
Dachów + konserw.	Wartość w zł	<u>308 206</u>	<u>320 000</u>	<u>360 000</u>	<u>380 000</u>	<u>253 000</u>	<u>1 621 206</u>
	ilość budynków	8	6	5	5	7	31
izolacja ścian fund. pionowa i pozioma	Wartość w zł	<u>15 000</u>	<u>100 000</u>	<u>95 000</u>	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>	<u>390 000</u>
	ilość budynków	3	5	4	4	4	20
odnowa elewacji	Wartość w zł	<u>20 000</u>	<u>150 000</u>	<u>150 000</u>	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>	<u>829 820</u>
	ilość budynków	2	5	4	4	4	19
Wym. inst. elektrycz.	Wartość w zł	<u>15 000</u>	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>	<u>28 000</u>	<u>28 000</u>	<u>119 000</u>
	ilość budynków	8	6	6	7	7	34
Wym. inst. wod-kan	Wartość w zł	<u>10 000</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>12 000</u>	<u>67 000</u>
	ilość budynków	3	3	3	3	2	14
Wyk. Inst. gazowej	Wartość w zł	<u>25 000</u>	<u>48 000</u>	<u>50 000</u>	<u>55 000</u>	<u>50 000</u>	<u>228 000</u>
	ilość budynków	4	3	3	4	3	17
klatek schodowych	Wartość w zł	<u>88 600</u>	<u>88 400</u>	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>	<u>357 000</u>
	ilość budynków	2	4	3	3	3	15
remont instalacji C.O.	Wartość w zł	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>7 000</u>	<u>27 000</u>
	ilość budynków	2	1	2	1	2	8
<b>Inwestycje</b>							
ocieplenie budynku	Wartość w zł	<u>50 500</u>	<u>148 000</u>	<u>205 000</u>	<u>93 000</u>	<u>150 000</u>	<u>646 500</u>
	ilość budynków	1	4	3	4	4	16
<b>OGÓLEM</b>	Wartość w zł	<b><u>537 306</u></b>	<b><u>898 400</u></b>	<b><u>964 000</u></b>	<b><u>846 000</u></b>	<b><u>770 000</u></b>	<b><u>4 285 526</u></b>
	ilość budynków	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>174</b>

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ							Razem
<b>OGÓLEM w tym :</b>	Wartość w zł	<b>180 000</b>	<b>184 000</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>	<b>919 000</b>
Stolarka okienna	Wartość w zł	10 000	10 000	10 000	15 000	15 000	60 000
Stolarka drzwiowa	Wartość w zł	10 000	14 000	10 000	10 000	10 000	54 000
posadzki	Wartość w zł	10 000	10 000	15 000	10 000	10 000	55 000
inne	Wartość w zł	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	750 000

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202***Rozdział 3.**

**Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.**

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
  - 1 ) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 2) z wpływów z reklam,
  - 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
  - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
4. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska, zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i estetyki w celu poprawy wizerunku nieruchomości i otoczenia.
5. Celem działań, o których mowa w ust.1, będzie dalsze mobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości, gdzie posiadają swoje udziały.
6. Partycypacja Gminy Środa Śląska w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.
7. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
8. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zdań związanych z utrzymaniem tego zasobu – w stanie

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026*

niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

9. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5 - wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

**TABELA nr 5** **WYDATKI NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ**  
**BUDYNKÓW I LOKALI GMINNYCH**

<b>Lata</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>koszty bieżącej eksploatacji w zł</b>	<b>663 407</b>	<b>570 100</b>	<b>627 110</b>	<b>689 810</b>	<b>758 792</b>
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	<b>148 544</b>	<b>157 456</b>	<b>165 329</b>	<b>175 249</b>	<b>182 259</b>
koszty remontów budynków w zł	70 000	150 000	180 000	210 000	215 000
koszty remontów lokali w zł	350 000	300 000	350 000	360 000	370 000
<b>Koszty remontów razem</b>	<b>420 000</b>	<b>450 000</b>	<b>530 000</b>	<b>570 000</b>	<b>585 000</b>
Inwestycje (ocieplenie) w zł	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>	<b>1 286 951</b>	<b>1 207 556</b>	<b>1 352 439</b>	<b>1 465 059</b>	<b>1 556 051</b>

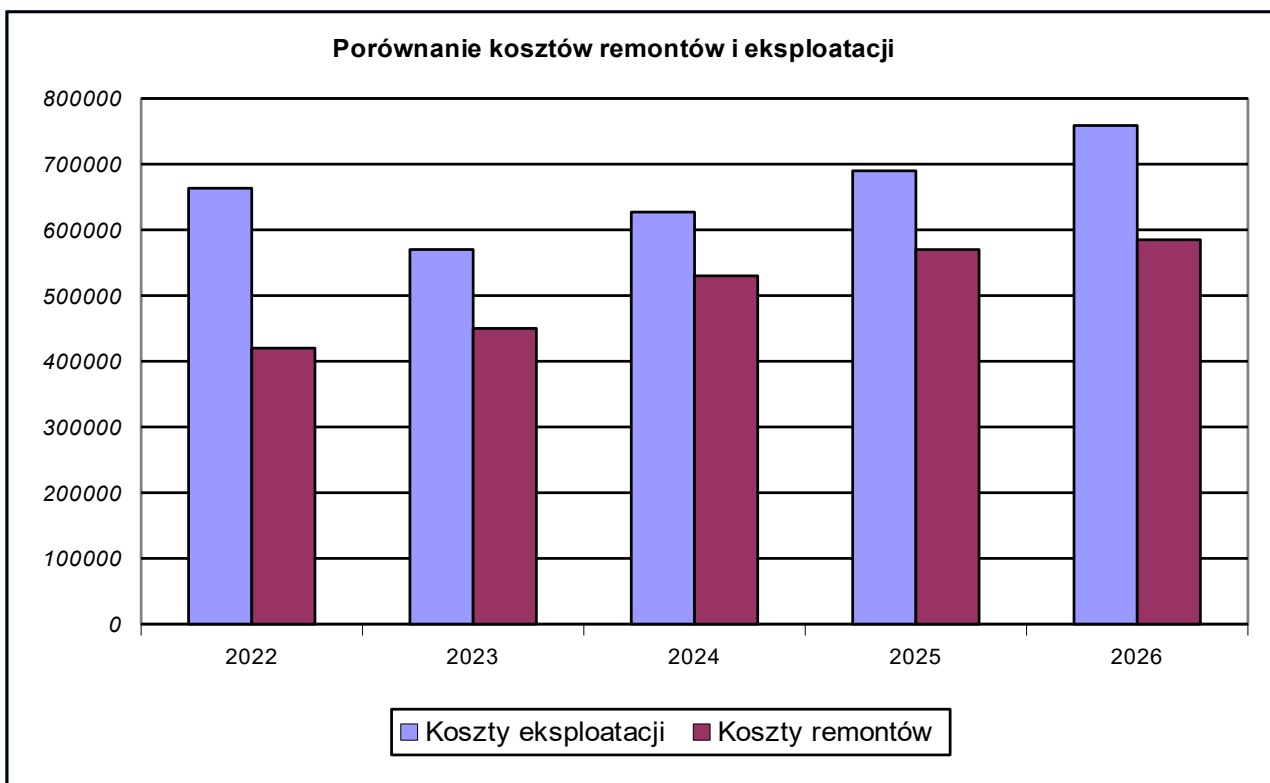
## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-2026

TABELA nr 6

## ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH

Przychód	2022	2023	2024	2025	2026
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup>	21 518,14	21 832,01	22 393,33	22 177,33	23 142,25
Powierzchnia lokali mieszkalnych bez najmu socjalnego w m <sup>2</sup>	18 365,40	18 077,40	18 113,40	17 897,40	18 113,40
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> (średnia)	5,00	5,80	6,30	6,70	7,00
Przychód roczny w zł	1 101 924,00	1 258 187,04	1 369 373,04	1 438 950,96	1 521 525,60
Powierzchnia lokali mieszkalnych z najmem socjalnym w m <sup>2</sup>	3 152,74	3 754,61	4 279,93	4 279,93	5 028,85
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,69	2,00	2,20	2,40	2,60
Przychód roczny w zł	63 937,57	90 110,64	112 990,15	123 261,98	156 900,12
<b>RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ</b>	<b>1 165 861,57</b>	<b>1 348 297,68</b>	<b>1 482 363,19</b>	<b>1 562 212,94</b>	<b>1 678 425,72</b>

Koszty w zł.	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacji	663 407,00	570 100,00	627 110,00	689 810,00	758 792,00
Dochód w zł	502 454,57	778 197,68	855 253,19	872 402,94	919 633,72
Koszty remontów	420 000,00	450 000,00	530 000,00	570 000,00	585 000,00
Inwestycje w zł	0,00	3 418 216,45	3 281 647,77	0,00	5 146 308,63
w tym dofinansowanie	0,00	3 015 690,84	2 789 400,60	0,00	4 374 362,34



*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

10. Przyjmuje się, iż wydatki na gospodarkę mieszkaniową, o których mowa w programie, będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska w kolejnych latach obowiązywania programu bez uwzględnienia zaległości najemców w opłatach czynszowych, obrazuje tabela nr 6 .
11. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

**Rozdział 4.****Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.**

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXVI/242/2000 z dnia 29 listopada 2000r, z późn. zm. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Gminy Środa Śląska.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
  - 1) racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
  - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
  - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
  - 1) budynki wyłączone ze sprzedaży w wyniku przeprowadzonych kompleksowych inwestycji tj. (wymiana stropów, wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji) według Zarządzenia nr 153 Burmistrza Środy Śląskiej z dnia 19.10.2004 r., Uchwała Nr XXVI/242/2000 z dnia 29 listopada 2000

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

- r., wraz z późn. zm. Uchwała nr X/67/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r. Uchwała nr XXXV/301/13 z dnia 27 listopada 2013 r., Uchwała nr XXXVI/309/13 z dnia 30 grudnia 2013 r., Rady Miejskiej w Środzie Śląskie z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie wykazów budynków będących w zasobach komunalnych Gminy Środa Śląska oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 2) w budynkach przeznaczonych dla rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, w chwili obecnej Gmina posiada 1 taki budynek,
- 3) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny.
5. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Środa Śląska, następować będzie sprzedaż ok. 4-10 lokali mieszkalnych.

**Rozdział 5.****Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.**

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
  - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Środa Śląska prowadzone jest w sposób bezpośredni przez gminę za pośrednictwem Wydziału Spraw Lokalowych.

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Natomiast zbytni wzrost wysokości stawki czynszu spowodować może wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie miasta i gminy Środa Śląska.
2. Stawka czynszu w skali roku, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających, nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Dolnośląskiego, zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2022r w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie dolnośląskim. Wskaźnik ten w okresie od 1 kwietnia 2022 do 30 września 2022 wynosi 6.364 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> mogłaby wynieść **15,91 zł/m<sup>2</sup>**.

Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Środa Śląska osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Środa Śląska wynikające z niniejszego programu.

3. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne i ubezpieczenie części wspólnych.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska ustala się następujące rodzaje czynszów:

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
  - 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym.
4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz z najmem socjalnym – ustala Burmistrz Środy Śląskiej, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, na podstawie odrębnego Zarządzenia. Zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem nr 234/2021 z dnia 15.11.2021r w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym stawka bazowa czynszu wynosi 4,90 zł/m<sup>2</sup>.
  5. Stawka czynszu z najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Środa Śląska i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 1,69 zł/m<sup>2</sup> i nie stosuje się do niej czynników obniżających ani podwyższających wartość użytkową lokali.
  6. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w pkt. 4 mogą wzrastać systematycznie jednak nie częściej niż co 6 miesięcy.
  7. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu, czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową oraz współczynnik określający stan techniczny budynku.
  8. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
    - 1) czynniki podwyższające za względu na położenie budynku:**
      - a) położenie budynku w mieście Środa Śląska - o 10%,
      - b) w przypadku zabudowy wolno stojącej do czterech lokali mieszkalnych lub zwartej o liczbie do dwóch lokali mieszkalnych - o 5%;
    - 2) czynniki podwyższające i obniżające ze względu na położenie lokalu:**
      - a) w lokalach położonych od I pietra do III piętra włącznie - podwyższenie o 10%,
      - b) w lokalach położonych na parterze - obniżenie o 10%,
      - c) w lokalach położonych od IV piętra wwyż - obniżenie o 10%,
      - d) w lokalach położonych na poddaszu lub pod stropodachem - obniżenie o 5%,
      - e) w lokalach z pomieszczeniem kuchennym bez bezpośredniego naturalnego oświetlenia - obniżenie o 5%,
      - f) w przypadku gdy pomieszczenia składające się na lokal mieszkalny przedzielone jest ogólnie



*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

dostępnym korytarzem lub przedpokojem - obniżenie o 10%;

**3) czynniki podwyższające i obniżające ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:**

- a) lokal ogrzewany z lokalnej kotłowni - podwyższenie o 10%,
- b) lokal wyposażony w instalację gazową - podwyższenie o 10%,
- c) lokal wyposażony w łazienkę tj. w wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii - podwyższenie o 10%,
- d) lokal bez w.c (w.c zlokalizowany w budynku na częściach wspólnych) - obniżenie o 10%;

**4) czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o których mowa w ust. 8 pkt 1,2 i 3 sumuje się.**

9. Stawkę czynszu po uwzględnieniu zwyżek i zniżek, o których mowa wyżej, mnoży się przez współczynnik określający stan techniczny budynku.

10. Stan techniczny budynku określony w tabeli nr 3 pkt III jako bardzo dobry odnosi się do budynków z lokalami socjalnymi wybudowanymi po 2007 roku:

- 1) za dobry stan budynku stosuje się współczynnik 1,0
- 2) za średni stan budynku stosuje się współczynnik 0,9
- 3) za zły stan budynku stosuje się współczynnik 0,8

11. Określenie stanu technicznego budynku przyjmuje się na podstawie następujących zasad:

- 1) stan dobry budynku, budynek winien charakteryzować się:
  - a) dobrym stanem technicznym elementów konstrukcyjnych(ściany nośne, stropy, nadproża, konstrukcja dachu)
  - b) tynki, posadzki, podłogi nie wykazujące uszkodzeń, zawilgoceń
  - c) pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w dobrym stanie,
  - d) instalacje w dobrym stanie;
- 2) stan średni budynku:
  - a) elementy konstrukcyjne w stanie dobrym,
  - b) pozostałe elementy budynku ujęte w lit. a, bądź część tych elementów wymagające wymiany lub naprawy;
- 3) stan zły budynku, budynek wyeksploatowany:

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

- a) zniszczone elementy konstrukcyjne lub część elementów np.: stropy, popękane ściany lub nadproża,
  - b) zniszczone pokrycia, odpadające tynki bądź ich brak.
12. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz współczynnika określającego stan techniczny budynku nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny.
  13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący (Gmina Środa Śląska) może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
  14. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. Przed wykonaniem przez Najemcę ulepszenia strony winny zawrzeć porozumienie - spisać umowę o ulepszenie. Rozliczenia z tego tytułu strony określają w odrębnej umowie.
  15. W przypadku niezwrócenia wartości ulepszenia lokalu, najemca opłaca stawkę czynszu w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.
  16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, wynajmujący jest zobowiązany do zastosowania stosownej obniżki stawki bazowej czynszu zgodnie z zasadami określonymi w ust.8.
  17. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
  18. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty, niezależne za lokale wymienione w pkt. 1 ust.3 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.
  19. Ustala się, iż najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska mogą występować o obniżkę czynszu z tytułu najmu zajmowanego lokalu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu. 10% obniżki czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód z ostatnich 6-ciu miesięcy na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym, był w wysokości nieprzekraczającej 25% najniższej emerytury. 10% obniżki czynszu, jeżeli średni miesięczny dochód z ostatnich 6-ciu miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym, był w wysokości nie przekraczającej 50% najniższej emerytury.
  20. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria uzasadniające zastosowanie

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Rozdział 7.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - 1) udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
    - a) odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
    - b) rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
    - c) finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
    - d) sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych,
    - e) pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych, również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
    - f) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych,
    - g) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
    - h) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

- 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,
  - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych z ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
  - i) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
  - j) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
  - k) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
  - l) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
  - m) podejmowanie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do lokali znajdujących się w innym budynku, niepodlegającym sprzedaży;
- 2) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 3) zakłada się wspieranie wszelkich inicjatyw mających na celu powiększenie liczby lokali mieszkalnych na terenie Gminy:
- a) działania organizacyjne, polegające na:
    - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
    - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
    - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych,
  - b) tworzeniu własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta,
  - c) utrzymaniu mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pochodzącym głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

finansowych gminy,

- d) wspomaganiu utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
- finansowanie z budżetu miasta remontów budynków wspólnot mieszkaniowych (dążenie do zminimalizowania skutków nieprzemyślanej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
  - wypłacaniu dodatków mieszkaniowych;
- 4) proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy. Taki sposób wydawania środków publicznych zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych. Proces wspomagania mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji. Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach, najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym. Przy deficycie lokali mieszkalnych oraz systematycznym wzroście potrzeb na najem socjalny, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali na najem socjalny na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych. Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych. Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest w zasadzie takim

*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2022-202*

właśnie średniookresowym programem lokalnej strategii mieszkaniowej;

- 5) obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:
- a) przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią iż: zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
  - b) w art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:  
**„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.**

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska jako już kolejny pięcioletni program.