



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 grudnia 2025 r.

Poz. 5348

UCHWAŁA NR XX/122/25 RADY GMINY MYŚLAKOWICE

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślakowice na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Myślakowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślakowice na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Myślakowice.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIV/172/20 Rady Gminy Myślakowice z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślakowice na lata 2020-2024”.

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

Przewodniczący Rady Gminy Myślakowice:
Michał Mysza

Załącznik do uchwały nr XX/122/25
Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 26 listopada 2025 r.



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

I . POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mysłakowice, zwany dalej "PROGRAMEM" utworzony został na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i opracowany na pięć kolejnych lat tj. 2025-2029.
2. Celem programu jest określenie kierunków działania gminy Mysłakowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Program obejmuje następujący zakres tematyczny:
 - 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mysłakowice w poszczególnych latach;
 - 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i wydatki inwestycyjne,
 - 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

II . OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE MYŚLAKOWICE

1. W okresie obowiązywania niniejszego programu Gmina nie planuje budowy mieszkań komunalnych. Na realizację potrzeb mieszkaniowych przeznaczane są lokale z tzw. ruchu ludności. W wyniku sprzedaży lokali na rzecz najemców zmniejsza się ilość lokali będących w zasobie Gminy. Wśród lokali, które powracają do dyspozycji w wyniku śmierci głównego najemcy, eksmisji lub rezygnacji głównego najemcy z najmu, przeważają lokale małe 1 i 2 izbowe, często o obniżonym standardzie technicznym, natomiast rodziny zakwalifikowane do najmu lokalu i umieszczone na listach są zainteresowane przeważnie lokalami większymi, o pełnym standardzie, co ma zasadniczy wpływ na realizację spraw mieszkaniowych.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 3 ustawy w formie uchwały nr XXIV/173/20 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mysłakowice.

3. Uchwała reguluje:

- 1) warunki kwalifikujące wnioskodawcę do najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu lokalu socjalnego,
- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego,
- 3) warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 4) zasady postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalach opuszczonych przez najemcę lub które wstąpiły w najem po śmierci głównego najemcy,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamian lokali mieszkalnych,
- 6) tryb sporządzania rocznych list osób do zawarcia umowy najmu oraz tryb sporządzania umów najmu.

III. LOKALE W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO.

1. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego. Umową najmu socjalnego będzie umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie.

2. Gmina może udostępnić w ramach tego najmu każdy lokal spełniający ustawowe wymagania.

IV. WIELKOŚĆ, STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PROGNOZY NA LATA 2025 – 2029.

1. Obecnie na terenie gminy wspólnotami mieszkaniowymi zarządzają:

- 1) Biuro Usług „Menadżer” Jacek Narejowski, 58-500 Jelenia Góra, ul. Teatralna 1 lok. 303,
- 2) Zarządzanie Nieruchomościami BIURO-BUD s.c 58-500 Jelenia Góra ul. Osiedle Robotnicze 20/3,
- 3) „Nasz Dom” Zarządzanie Nieruchomościami 58-500 Jelenia Góra ul. M. Konopnickiej 1/2,
- 4) „WESTA” Zarządzanie Nieruchomościami 58-500 Jelenia Góra ul. Bankowa 32,
- 5) ABN Stępień Nieruchomości 58-500 Jelenia Góra ul. Mostowa 6,

- 6) „ADMI” Zarządzanie Nieruchomościami Barbara Huś, 58-500 Jelenia Góra, ul. Groszowa 22a,
- 7) „Pod Jednym Dachem” – Bożena Molęda, 58-500 Jelenia Góra, Pl. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 54/7,
- 8) „Dobry Zarządca” – Małgorzata Skupień, 58-500 Jelenia Góra, ul. A. Grottgera 3,
- 9) ZN „Perfekta” – Anna Józwiak, 58-560 Jelenia Góra, ul. Mieszka I 28/4,
- 10) Lider Zarządzanie Nieruchomościami s.c. 58-500 Jelenia Góra, Pl. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 54/2,
- 11) „Domicus” Ryszard Rawski 58-500 Jelenia Góra ul. Wojska Polskiego 54,
- 12) Zarządzanie Nieruchomościami LUX DOM 58-506 Jelenia Góra, ul. Grunwaldzka 2,
- 13) „Patron” Zarządzanie Nieruchomościami Bożena Romanowska, 58-560 Jelenia Góra, Pl. Piastowski 11/2,
- 14) „AR-BUD” Biuro Obsługi Nieruchomości Bogumiła Górzańska, 59-540 Świerzawa, Sędziszowa ul. Polna 13,
- 15) „DOMINIUM” Zarządzanie Nieruchomościami, 58-500 Jelenia Góra, ul. 1 Maja 25,
- 16) „INTRASERW” Dagmara Tyrawa, 58-530 Kowary, ul. Ogrodowa 40/1.

2. Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi, będącymi 100% jej własnością. Na komunalny zasób mieszkaniowy składają się 2 budynki mieszkalne wybudowane przed rokiem 1945 w miejscowościach Karpniki przy ul. Rudawskiej 51a i Bukowiec przy ul. Wiejskiej 2.

Tabela nr 1

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy (stan na 31.12.2024 r.)

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
1.	Budynki komunalne	2	10	358
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych w tym obcy zarząd	61	129	5191
Razem:		63	139	5549

Z analizy danych zawartych w tabeli nr 1 wynika, przeważająca ilość lokali mieszkalnych 93 % (129 szt.) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (61 szt.). Jedyne 7% lokali znajduje się w budynkach komunalnych.

Tabela nr 2**Wiek budynków komunalnych – lokale komunalne.** (stan na 31.12.2024 r.)

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne	
	sztuk	%	sztuk	%
do 1945	2	100	10	100
1946 - 1980	0	0	0	-
1981 - 1990	0	0	0	-
po 1990	0	0	0	-
Razem:	2	100	10	100

Tabela nr 3**Wiek budynków wspólnot mieszkaniowych.** (stan na 31.12.2024 r.)

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne	
	sztuk	%	sztuk	%
do 1945	58	95	117	91
1946 - 1980	0	0	0	0
1981 - 1990	0	0	0	0
po 1990	3	5	12	8
Razem:	61	100	129	100

Tabela nr 4**Stan techniczny budynków komunalnych** (stan na 31.12.2024 r.)

Ocena stanu technicznego	Budynki	
	szt.	%
Dobry	0	0
Średni	0	0
Zły (do kapitalnego remontu)	2	100
Do rozbiórki	0	0
Razem:	2	100

Tabela nr 5**Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i lokali mieszkalnych.**

(stan na 31.12.2024 r.)

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne komunalne	
	szt.	%	szt.	%
Dobry	9	15	12	10
Średni	50	82	114	88
Zły (do kapitalnego remontu)	2	3	3	2
Do rozbiórki	0	0	0	0
Razem:	61	100	129	100

Budynki wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części (82%) są w średnim stanie technicznym, w złym stanie technicznym jest 3% tych budynków. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się 129 lokali komunalnych, z czego zdecydowana większość (88%) jest w średnim stanie technicznym. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i mieszczących się w nich lokali komunalnych odzwierciedla powyższa tabela.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne (według stanu na dzień 31.12.2024 r.)

- 1) Instalacja wodno-kanalizacyjna – 112 lokali,
- 2) Instalacja C.O. z kotłowni lokalnych – 5 lokali,
- 3) Gaz sieciowy doprowadzony do mieszkania – 8 lokali.

V. POTRZEBY W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Z uwagi na duży stopień zużycia budynków, ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych większość budynków wymaga modernizacji.
2. W latach obowiązywania Programu stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,

remonty instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszone, a w szczególności sprawnych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

4. W następnej kolejności zakres prac remontowych obejmował będzie podnoszenie standardów lokali mieszkalnych poprzez wykonanie nowych instalacji, wymianę sposobu ogrzewania, stolarki okiennej i drzwiowej oraz remonty elewacji budynków oraz pokrycia dachowego.

5. Realizacja planu remontów i modernizacji w każdym roku będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

6. Dochody z opłat czynszowych będą w latach 2025 – 2029 stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6

Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego latach 2025 -2029:

L.p.	Koszty (zł) z podziałem na lata					
	lata	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Roboty ogólnobudowlane (remonty bieżące, modernizacje)	30.000	40.000	45.000	55.000	60.000
2.	Usuwanie awarii	10.000	10.000	15.000	15.000	20.000
	Razem	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000

8. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być również wykonywane przez najemców, po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Mysłakowice.

VI. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o:

- 1) ustawę o własności lokali,
- 2) ustawę o gospodarce nieruchomościami,
- 3) uchwałę Nr XLI/262/13 Rady Gminy z dnia 27.09.2013 r. ze zmianami w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców.

2. Okres 2025 – 2029 będzie charakteryzował się dalszym obniżaniem zasobów mieszkaniowych, będzie kontynuowany proces sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7**Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029**

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029				
2025	2026	2027	2028	2029
5	5	5	5	5

4. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

5. Przy sprzedaży mieszkań priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, o ile pozwala na to stan prawny.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.

7. Gmina Mysłakowice posiada w zasobie (100% udziału Gminy) budynki z lokalami mieszkalnymi, które są w złym stanie technicznym, są to:

- budynek nr 51A przy ul. Rudawskiej w Karpnikach,
- budynek nr 2 przy ul. Wiejskiej w Bukowcu.

Z uwagi na zły stan techniczny ewentualny remont ww. obiektów byłby działaniem nieracjonalnym.

W kolejnych latach planuje się sprzedaż tych budynków w całości w drodze przetargu.

VII. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.114.2023 Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 24 października 2023 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mysłakowice aktualna miesięczna stawka czynszu wynosi 6,60 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 3,30 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym.

2. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali i sytuacji finansowej Gminy Mysłakowice.

3. Obowiązek opłacania czynszu spoczywa na najemcach mieszkań i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej.

5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, w-c i innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom najemcy.
6. Nie uważa się za powierzchnię lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych, przeznaczonych na składowanie opału.
7. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle ścian (przegród pionowych) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych w odrębnych przepisach i normach budowlanych.
8. Czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego wartość co 6 miesięcy ustala Wojewoda.
9. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Mysłakowice, wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku mieszkalnym poniższych czynników tabela nr 8.

Tabela nr 8

Tabela podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych.

L.p.	Czynnik	Podwyżka w %	Obniżka w %	Opis
1	Gaz	10	-	gaz przewodowy doprowadzony do lokalu mieszkalnego
2	C.O.	10	-	zasilane z kotłowni z dala czynnej lub lokalnej
3	Ogólny stan techniczny	-	10	budynek lub mieszkanie znajdujące się w złym stanie technicznym np. zawilgocone, zagrzybione, z odpadającym tynkiem
4	Lokal bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych	-	5	

10. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
11. Wysokość czynszu za najem lokalu strony określają w umowie najmu.
12. Właściciel zobowiązany jest przedstawić najemcy pełne rozliczenie czynników wpływających na wzrost lub obniżkę stawki czynszowej.

13. W razie braku dostatecznych środków finansowych Wynajmujący może zawrzeć z najemcą odrębną umowę na roboty budowlane, na mocy, której najemca dokona stosownych napraw, ulepszeń lub wymiany urządzeń.
14. Zakres robót zawarty w umowie, o której mowa w pkt. 13 winien być ustalony z Wynajmującym i nadzorowany przez pracownika Urzędu Gminy. Po zakończeniu prac najemca winien zgłosić je do odbioru i przedłożyć faktury lub kosztorys powykonawczy.
15. Wynajmujący wyznacza najemcy termin wykonania prac nie dłuższy niż 6 miesięcy.
16. W uzasadnionych przypadkach, w których Najemca planuje szeroki zakres prac remontowych, termin określony w punkcie 14 może zostać wydłużony o 3 miesiące. W tym celu Najemca składa wniosek do Wójta Gminy o przedłużenie terminu zakończenia robót wraz z uzasadnieniem.
17. Remontujący nie ponosi opłat za remontowany lokal mieszkalny przez okres trwania remontu, czyli od dnia podpisania umowy na roboty budowlane do dnia zakończenia remontu, potwierdzonego protokołem odbioru, tj. przez okres maksymalnie 6 miesięcy.
18. Od momentu podpisania umowy remontujący ponosi opłaty za wywóz nieczystości i odpadów komunalnych oraz gruzu itp.
19. Po upływie 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia remontu, również w przypadku przedłużenia terminu zakończenia remontu, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz za lokal zgodnie z umową najmu.
20. Naprawy, ulepszenia, wymiany urządzeń dokonane przez najemcę bez wiedzy i zgody wynajmującego nie podlegają żadnym rozliczeniom z tego tytułu i wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
21. Czynsz jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca.
22. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę oraz inne świadczenia w tym za odbiór odpadów komunalnych oraz nieczystości stałych i płynnych.
23. Za opłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
24. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, gdy zwiększy się jego wartość odtworzeniowa, o której mowa w pkt. 7, nie częściej jednak niż 1 raz w roku.
25. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu wypowiedając wysokość dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
26. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły innego dłuższego terminu, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.
27. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
28. Spory o wysokości czynszu i opłat umownych rozstrzyga sąd.
29. Roszczenia o zapłatę czynszu i opłat umownych, wynajmujący może kierować przeciwko najemcy i stale z nim zamieszkującym osobom pełnoletnim.

30. Jeżeli najemca opóźnia się z uiszczaniem czynszu i innych opłat umownych, wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia. Wysokość odsetek ustawowych określa Rozporządzenie Rady Ministrów.
31. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonane częściej niż co 12 miesięcy.
32. Stawka czynszu za lokal socjalny w latach 2025 - 2029 stanowić będzie 50% wysokości najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminie.
33. Wysokość stawki czynszowej ustala Wójt Gminy.
34. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których posiadane środki finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, zostanie zapewniona pomoc poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez GOPS. Pomoc takim rodzinom będzie przebiegać w formie działań opiekuńczo-informacyjnych, aby uświadomić najemcom możliwości korzystania z finansowej pomocy gminy oraz wskazać inne istniejące a dotychczas nie wykorzystane możliwości poprawy ich sytuacji mieszkaniowej.

VIII. PAKIET OBOWIĄZUJĄCYCH SYSTEMOWYCH ROZWIĄZAŃ DLA NAJEMCÓW MAJĄCYCH TRUDNOŚCI W UYTRZYMANIU ZAJMOWANEGO LOKALU.

1. Możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy - to świadczenie pieniężne wypłacane przez gminę ze środków własnych osobom o niskich dochodach, które posiadają tytuł prawny do lokalu. Dodatek ten ma umożliwić opłacenie czynszu oraz innych wydatków mieszkaniowych.
2. Możliwość zamiany lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, w zamian za umorzenie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego uprawniającego do zamieszkania w takim lokalu. Z takiej możliwości mogą skorzystać najemcy lokali mieszkalnych. Chęć zamiany można zgłaszać do Urzędu Gminy Mysłakowice.
3. Możliwość zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami (na wnioski stron).
Z tej opcji mogą skorzystać jedynie najemcy lokali mieszkalnych, tzn. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu. Najemcy przewidujący trudności w utrzymaniu zajmowanego mieszkania, zainteresowani dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań mogą zgłosić to do Urzędu Gminy Mysłakowice. Wójt wyda zgodę na zamianę w przypadku spełnienia kryteriów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - przede wszystkim brak zaległości w opłatach za mieszkanie, posiadanie tytułu prawnego do lokalu, odpowiednia powierzchnia mieszkalna.
4. W przypadku powstania zadłużenia możliwość złożenia wniosku o rozłożenie go na raty.

Decyzja o udzieleniu ulgi w spłacie należności w formie rozłożenia jej na raty, podejmowana jest przy uwzględnieniu zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy. Od należności rozłożonej na raty nie nalicza się odsetek za zwłokę, co zapobiega dalszemu wzrostowi zadłużenia, pod warunkiem regularnego uiszczania rat, określonych w zawartym pomiędzy dłużnikiem i wynajmującym porozumieniu oraz opłacanie bieżących opłat za mieszkanie.

5. W sytuacjach wyjątkowych, zasługujących na szczególne uwzględnienie istnieje możliwość ubiegania się o umorzenie zadłużenia czynszowego. Wójt decyzję o umorzeniu należności wynikającej z zadłużenia w opłatach za mieszkanie może podjąć w przypadku, gdy odroczenie terminu płatności należności bądź rozłożenie jej na raty nie zapewnia jej spłaty. Zasady reguluje odrębna uchwała Rady Gminy. Umorzenie może nastąpić po dokładnym wyjaśnieniu stanu faktycznego i stwierdzeniu istnienia okoliczności uzasadniających udzielenie takiej ulgi. Każda sprawa wymaga indywidualnego rozpatrzenia.

IX. WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW ORAZ KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

1. Plan prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych na lata 2025 - 2029 zakłada, iż na koniec 2029 r. zasób mieszkaniowy gminy będzie wynosił ok. 114 lokali.

2. Oczekuje się, że skutkiem postępującego procesu prywatyzacji zasobu będzie:

- 1) znaczne uporządkowanie struktury własności,
- 2) obniżenie kosztów zarządzania udziałami gminy w nieruchomościach wspólnot,
- 3) zmniejszenie się rozmiarów zasobów komunalnych i ich koncentracja,
- 4) obniżenie się dochodów z wpływów z czynszów ze strony najemców lokali (w wyniku sprzedaży lokali),
- 5) obniżenie kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji oraz kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych,

3. Wysokość wydatków w latach 2025 - 2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9**Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2025-2029.**

Rok Wpływy i wydatki	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	546.000,00	560.000,00	565.000,00	575.000,00	580.000,00	585.000,00
Wpływy ze sprzedaży	25.750,00	30.000,00	30.000,00	32.000,00	32.000,00	35.000,00
Koszt planowanych remontów w zł.	30.000,00	40.000,00	50.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00
Koszt utrzymania części wspólnej w zł.	455.000,00	529.000,00	540.000,00	545.000,00	550.000,00	555.000,00

X. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W latach 2025 – 2029 podejmowane będą działania polegające w szczególności na:
 - 1) doborze najemców do standardu lokalu w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności z tytułu czynszu i innych opłat;
 - 2) bieżącej windykacji należności czynszowych oraz podejmowaniu innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;
 - 3) zamianach lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
 - 4) kierowaniu osób objętych prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, z których nie wynika uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, do placówek tymczasowego zakwaterowania;
 - 5) przekazywaniu lokali wymagających rozległego zakresu remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, do wykonania remontu we własnym zakresie;
 - 6) wyrażaniu zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - 7) systematycznej weryfikacji dochodów osób zajmujących lokale z najmem socjalnym w celu przedłużenia umowy na kolejny okres lub zawarcia umowy na czas nieoznaczony;
 - 8) systematycznej weryfikacji sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

- 9) zmniejszaniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
 - 10) przeprowadzaniu remontów lokali bez wyposażenia technicznego z jednoczesną ich modernizacją;
 - 11) stosowaniu regulacji zawartej w art. 21 ust 4, 4a, 4b, 4c oraz ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wobec najemców ostatnich nie sprywatyzowanych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Planuje się uporządkowanie ilości posiadanych przez najemców pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali zakładając, iż każdy lokal komunalny powinien posiadać jedno nieodpłatne pomieszczenie gospodarcze do przechowywania opału, a pozostałe stanowią pomieszczenia ponadnormatywne.
- 1) W przypadku posiadania ponadnormatywnych komórek, pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w budynku lub na terenie wspólnoty mieszkaniowej nalicza się za nie miesięczną stawkę czynszu w wysokości najmu lokalu.
 - 2) Najemcy lokali komunalnych, użytkujący komórki ponadnormatywne, usytuowane na terenie będącym własnością Gminy Mysłakowice będą obciążani czynszem według stawek wynikających z Zarządzenia nr 0050.107.2025 Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 10 października 2025 r. w sprawie określenia stawek czynszu dzierżawnego za grunty komunalne oraz Zarządzenia nr 0050.29.2021 z dnia 9 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości o innym przeznaczeniu niż cel mieszkaniowy stanowiących własność Gminy Mysłakowice.
 - 3) Czynsz za te pomieszczenia gospodarcze pobiera się do chwili, gdy stan techniczny tych pomieszczeń pozwala na ich użytkowanie, w przeciwnym razie będą likwidowane.
3. Gmina będzie proponowała zamiany lokali wobec najemców i osób bezumownie korzystających z lokali usytuowanych w budynkach wymagających kapitalnego remontu lub przeznaczonych do wyburzenia.
4. Gmina będzie prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których prywatyzacja została już rozpoczęta, na rzecz najemców lub w przetargach nieograniczonych.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mysłakowice na lata 2020-2024

WYKAZ BUDYNKÓW Z UDZIAŁEM GMINY MYŚLAKOWICE
(Stan na dzień 31.12.2024 r.)

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali komunalnych w budynku	Udział gminy %
1	Mysłakowice ul. 1 Maja 6	6	1	7,15
2	Mysłakowice ul. 1 Maja 11	20	6	27,62
3	Mysłakowice ul. 1 Maja 12	8	1	8,80
4	Mysłakowice ul. 1 Maja 14	4	2	45,54
5	Mysłakowice ul. 1 Maja 19	13	4	20,36
6	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 13	7	4	35,92
7	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 16	64	10	11,61
8	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 21	12	3	11,74
9	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 35	9	2	21,83
10	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 39	6	1	15,43
11	Mysłakowice ul. Godebskiego 6	3	2	76,30
12	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 8	13	2	9,29
13	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 9	41	2	8,73
14	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 10	7	3	43,33
15	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 39	5	1	21,33
16	Mysłakowice ul. Kamienna 6	10	1	9,66
17	Mysłakowice ul. Kamienna 8	11	1	2,26
18	Mysłakowice ul. Kamienna 11	18	3	9,57
19	Mysłakowice ul. Łąkowa 2	8	3	35,26
20	Mysłakowice ul. Łąkowa 6	16	5	29,11
21	Mysłakowice ul. Łokietka 4	6	2	9,46
22	Mysłakowice ul. Łokietka 15	12	3	28,77
23	Mysłakowice ul. Łokietka 17	5	4	82,50
24	Mysłakowice ul. Łokietka 32	8	1	14,46
25	Mysłakowice ul. Sułkowskiego 5	7	2	17,11
26	Mysłakowice ul. Sułkowskiego 8	3	1	28,26
27	Mysłakowice ul. Sułkowskiego 10	9	1	15,95
28	Mysłakowice ul. Sułkowskiego 10a	5	1	13,59
29	Mysłakowice ul. Szkolna 7	16	2	14,00
30	Mysłakowice ul. Włociańska 3	5	1	16,49
31	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 7	12	4	4,03
32	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 17	8	1	9,25
33	Mysłakowice ul. Zielona 2	4	1	25,05
34	Mysłakowice ul. Zielona 4	4	1	25,49
35	Mysłakowice ul. Zielona 6	4	2	50,13
36	Dąbrowica 16	6	2	17,78
37	Dąbrowica 28b	7	1	14,52
38	Dąbrowica 35	9	4	36,61
39	Dąbrowica 37	6	2	25,67
40	Dąbrowica 45	7	2	21,80
41	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 18	4	1	38,50

42	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 29	7	5	65,30
43	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 37a	6	2	44,21
44	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 41	3	2	75,44
45	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 51	5	1	14,64
46	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 53	4	3	57,20
47	Karpniki ul. Rudawska 19	5	2	25,40
48	Karpniki ul. Rudawska 51	3	3	9,55
49	Karpniki ul. Rudawska 55	2	1	38,45
50	Karpniki ul. Rudawska 57	7	1	7,36
51	Karpniki ul. Potokowa 12	4	1	14,28
52	Łomnica ul. Karkonoska 82	9	2	18,49
53	Łomnica ul. Karkonoska 105	12	2	12,38
54	Łomnica ul. Karkonoska 138	4	1	20,38
55	Łomnica ul. Karkonoska 155	5	2	28,78
56	Łomnica ul. Karkonoska 160	9	2	18,05
57	Wojanów 6	8	1	11,13
58	Wojanów 38	4	1	29,20