



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 czerwca 2026 r.

Poz. 2827

UCHWAŁA NR XXIX/241/26 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Oława na lata 2026-2030”

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Oława na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, licząc od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie:
Krzysztof Mazurek

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIX/241/26
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 28 maja 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO OŁAWA NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne:

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Oława na lata 2026-2030 określa podstawowe kierunki działania Gminy Miasto Oława w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2026-2030.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Oława według stanu na dzień 31.12.2025 r.
3. Program obejmuje następujące zagadnienia:
 - 1) Analizę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
 - 2) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach programu.
 - 3) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata programu.
 - 4) Planowaną sprzedaż lokali.
 - 5) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.
 - 6) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.
 - 7) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
 - 8) Wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
 - 9) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Oława na lata 2026-2030”;
 - 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Oława;
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Oława;
 - 4) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oława.

Rozdział 2.

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na 31.12.2025 r. składa się z 960 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 41 023,78 m², usytuowanych w:
 - 51 budynkach stanowiących w całości własność Gminy;
 - 166 budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy).
- Dane dotyczące zasobów obrazuje tabela nr 1.

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy

Lp.	Budynki, w których znajdują się lokale użytkowe	Liczba budynków		Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	
		Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Budynki stanowiące własność Gminy w 100%	51	23,50	350	36,46	14 326	34,92
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	166	76,50	610	63,54	26 698	65,08
3	Ogółem	217	100,00	960	100,00	41 024	100,00

Tabela nr 2 przedstawia wskaźniki mieszkaniowe dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy – wskaźniki mieszkaniowe

Lp.	Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy Gminy
1	2	3
1	Liczba mieszkań w zasobie	960
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie (m ²)	41024
3	Liczba zamieszkałych osób	1864
4	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	42,73
5	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m ²)	22,01
6	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	1,94

Tabela nr 3 obrazuje strukturę własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach.

Tabela 3. Struktura własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach.

Lp.	Wspólnoty z udziałem Gminy	Liczba	%
1	2	3	4
1	Wspólnoty z jednym mieszkaniem komunalnym	36	21,68
2	Wspólnoty z dwoma mieszkaniami komunalnymi	37	22,29
3	Wspólnoty z trzema mieszkaniami komunalnymi	27	16,27
4	Wspólnoty z czterema i więcej mieszkaniami komunalnymi	66	39,76
5	Razem:	166	100

2. Gmina posiada również 2 lokale w budynkach znajdujących się pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” o łącznej powierzchni 69,60 m².

3. Większość mieszkań gminnych (610 lokali) zlokalizowana jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stanowią one prawie 64 % zasobu mieszkaniowego Gminy. W budynkach gminnych znajduje się 350 mieszkań, w tym 109 mieszkań w najmie socjalnym. Większość mieszkań w najmie socjalnym znajduje się w budynkach gminnych przy ul. 1 Maja 9a, ul. 3 Maja 17a, ul. H. Dąbrowskiego 39, ul. Zwierzyniec Duży 5A, 15 i 50. W budynkach wspólnot w najmie socjalnym znajduje się 76 mieszkań rozproszonych pojedynczo w niektórych nieruchomościach.

4. Na dzień 31.12.2025 r. w zasobach Gminy zamieszkiwało 1864 osób co stanowi ok. 6,2 % wszystkich mieszkańców zameldowanych na terenie Oławy. Z analizy ostatnich 5 lat wynika, że ilość mieszkańców zasobu gminy zmalała o 419 osób, tj. o 18,35 % w stosunku do roku 2021.

5. Mieszkaniowe nieruchomości gminne to w większości budynki wybudowane w okresie 1860-1970. Ponad 62 % budynków gminnych ma więcej niż 100 lat. Na początku 2021 r. Gmina przejęła od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Odra” budynek przy ul. 3 Maja 17A z 1970 r., a od lipca 2025 r. budynek przy ul. Zwierzyniec Duży 5A, wybudowany w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego w 2015 r.

6. Budynki gminne w większości zlokalizowane są poza centrum miasta. Głównie przy ulicach: ks. F. Kutrowskiego, Zwierzyniec Duży, Lipowej i J. Kilińskiego. W centrum miasta Gmina posiada kilkanaście nieruchomości. W większości przy ulicach 1 Maja, Strzelnej i przy pl. Starozamkowym, w tym dwa budynki z grupy najstarszych przy pl. Starozamkowym 16 (rok budowy 1870) i przy pl. Starozamkowym 14 (rok budowy 1880).

Strukturę wiekową mieszkalnych budynków gminnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Struktura budynków gminnych wg roku budowy.

Lp.	Rok budowy (przedział)	Adresy	Ilość budynków	%
1	2	3	4	5
1	1860-1900	pl. Starozamkowy 14, 15, 16; J. Kilińskiego 7; Lipowa 1A-B, 3, 20-20B; Wilcza 6; Pałacowa 2; Oleandry 9; Zwierzyniec Duży 15, 19	12	23,53
2	1901-1920	Chrobrego 16; J. Dzierżonia 2; pl. Gimnazjalny 1; ks. J. Janowskiego 7; ks. F. Kutrowskiego 4-4c, 13, 14, 15, 15a; Lipowa 5; Łąkowa 1; 1 Maja 9A; 3 Maja 49; Oleśnicka 1A; pl. Piastów 3-3A; H. Sienkiewicza 4; Zwierzyniec Duży 4, 6B, 8, 50	20	39,22
3	1921- 1940	Brzeska 25; ks. J. Janowskiego 23; J. Kilińskiego 8; Kolejowa 1; ks. F. Kutrowskiego 6; 1 Maja 25, 37, 48-48A; 3 Maja 53; Młyńska 11A-C; Nowodojazdowa 3; Strzelna 2, 10; pl. Zamkowy 22A; S. Żeromskiego 4	15	29,41
4	1960-1970	3 Maja 17A, H. Dąbrowskiego 39; Zwierzyniec Duży 3	3	5,88
5	2015	Zwierzyniec Duży 5A	1	1,96
Razem:			51	100

7. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jest ściśle związany z datą ich wybudowania.
Stan techniczny budynków gminnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Stan techniczny mieszkalnych budynków gminnych

Lp.	Stan techniczny budynku	Ilość budynków
1	Bardzo dobry	0
2	Dobry	19
3	Średni	29
4	Dopuszczający-wymagający kapitalnego remontu	3
5	Zły	0

Tabela 6. Wyposażenie mieszkań gminnych

Wyposażenie mieszkań	Ogółem W całym zasobie		W budynkach gminnych		W budynkach wspólnot	
	ilość	%	ilość	%	ilość	%
Instalacja c.o. z sieci miejskiej	340	35,42	62	17,71	278	45,57
Łazienka i wc w mieszkaniu	677	70,52	223	63,71	454	74,43
Wyposażone w wodomierze	831	86,56	300	85,71	531	87,05

Rozdział 3.

Analiza potrzeb mieszkaniowych Gminy i zasady ich realizacji

1. Podstawowym celem Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części mieszkańców,
- 2) zapewnienia odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla rodzin o średnim stopniu zamożności, nie kwalifikujących się do otrzymania lokalu gminnego poprzez wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego z udziałem Banku Gospodarstwa Krajowego realizując inwestycje mieszkaniowe w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kamienna Góra sp. z o.o.,
- 3) pozyskiwanie środków i korzystanie z programów rządowych umożliwiających budowę mieszkań z przeznaczeniem do najmu,
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości gminnych lokali mieszkalnych do najmu na czas nieokreślony dla rodzin, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z powodu trudnych warunków materialnych, zdrowotnych i innych,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali do najmu socjalnego, między innymi poprzez:
 - a) proponowanie najemcom lokali gminnych, których sytuacja materialna uległa poprawie, zamieszkanie w lokalach o wyższym standardzie a zwolnione lokale, przeznaczać do najmu socjalnego

b) podejmowanie działań zmierzających do pozyskiwania nieruchomości wyeksploatowanych do wykorzystania na lokale do najmu socjalnego i na pomieszczenia tymczasowe,
c) pozyskiwanie środków na budowę nieruchomości z lokalami do najmu socjalnego, również w systemie publiczno – prywatnym,

6) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym poprzez zapewnienie ciągłej sprawności instalacji i urządzeń będących na wyposażeniu nieruchomości oraz inwestowanie w podwyższenie stanu technicznego i uzasadnioną modernizację.

2. Potrzeby w zakresie zapewnienia gminnych lokali mieszkalnych, w tym do najmu socjalnego są szacowane na podstawie ilości spraw i składanych corocznie wniosków.

Na podstawie analizy kilku ostatnich lat wskazuje się sukcesywny wzrost zapotrzebowania na lokale do najmu socjalnego. Wynika to z uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i prawnych w zakresie zapewnienia przez Gminę lokali do najmu socjalnego nie tylko dla rodzin o bardzo niskich dochodach, ale głównie w związku z obowiązkiem realizacji orzeczeń sądowych o eksmisji zarówno z zasobów Gminy, jak i z zasobów obcych a także zapewnienie pomieszczeń tymczasowych dla tych eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do najmu lokalu socjalnego. Opóźnianie lub nie realizowanie obowiązku dostarczenia lokali do najmu socjalnego powoduje powstanie roszczeń wobec Gminy o zapłatę odszkodowania. Ponadto, wśród rodzin ubiegających się o mieszkania gminne sukcesywnie wzrasta liczba rodzin o dochodach, kwalifikujących do otrzymania lokalu do najmu socjalnego.

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach objętych programem oraz prognoza liczby pomieszczeń tymczasowych.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględnia planowaną sprzedaż lokali oraz potrzeby mieszkaniowe w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, głównie w zakresie dostarczania lokali do najmu socjalnego. Prognozę dotyczącą ilości i powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach programu przedstawia tabela nr 7.

Tabela 7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy (bez pomieszczeń tymczasowych)

	2026	2027	2028	2029	2030
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy (m²)	39 742	38 499	37 272	36 058	34 849
Łączna ilość lokali gminnych	930	905	880	855	830
W tym: lokali w najmie socjalnym	195	205	215	225	235

2. Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy, przyjęto następujące założenia:

a) stan techniczny dobry - dotyczy zasobu po remoncie, wymagającego jedynie bieżącej konserwacji i eksploatacji

b) stan techniczny średni - dotyczy zasobu wymagającego remontu o średnim natężeniu

c) stan techniczny dopuszczający - dotyczy zasobu wymagającego kompleksowego remontu

i modernizacji

d) stan techniczny zły- dotyczy zasobu wymagającego pilnego kompleksowego remontu i modernizacji, warunkowo dopuszczonego do użytkowania lub wyłączzonego z użytkowania.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy (bez pomieszczeń tymczasowych)

	Stan techniczny zasobu Gminy	Poszczególne lata obowiązywania programu									
		2026		2027		2028		2029		2030	
		Ilość (szt.)	%	Ilość (szt.)	%	Ilość (szt.)	%	Ilość (szt.)	%	Ilość (szt.)	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Stan techniczny dobry:										
	Lokale gminne ogółem	366	39,35	377	41,66	389	44,20	403	47,13	418	50,36
	w tym do najmu socjalnego	95	48,72	98	47,80	101	46,98	105	46,67	110	46,81
2	Stan techniczny średni:										
	Lokale gminne ogółem	450	48,39	421	46,52	391	44,43	359	41,99	326	39,28
	w tym lokale do najmu socjalnego	35	17,95	40	19,51	45	20,93	51	22,67	55	23,40
3	Stan techniczny dopuszczający:										
	Lokale gminne ogółem	92	9,89	87	9,61	82	9,32	77	9,01	72	8,67
	w tym lokale do najmu socjalnego	53	27,18	57	27,80	61	28,37	63	28	66	28,09
4	Stan techniczny zły:										
	Lokale gminne ogółem	22	2,37	20	2,21	18	2,05	16	1,87	14	1,69
	w tym lokale do najmu socjalnego	12	6,15	10	4,88	8	3,72	6	2,67	4	1,70
5	Lokale gminne ogółem	930		905		880		855		830	
	Lokale do najmu socjalnego	195		205		215		225		235	

Tabela 9. Prognoza liczby oraz powierzchni pomieszczeń tymczasowych

	2026	2027	2028	2029	2030
Pomieszczenia tymczasowe	7	9	11	13	15
Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych (m²)	98	157	200	230	255

Prognozuje się utrzymywanie stanu technicznego pomieszczeń tymczasowych na poziomie dopuszczającym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza Burmistrz podejmując wszelkie decyzje i działania mające na celu użytkowanie zasobu zgodnie z przeznaczeniem, prowadzenie właściwej konserwacji, eksploatacji oraz sukcesywne podnoszenie stanu technicznego zasobu Gminy.

Zarządzanie odbywa się poprzez:

- 1) obsługę biurową, finansową, prawną, techniczną i eksploatacyjną,
- 2) zawieranie, wypowiedzanie lub rozwiązywanie umów najmu na lokale,
- 3) prowadzenie spraw dotyczących rozliczeń mediów dostarczanych do zarządzanego zasobu,
- 4) windykację zaległych należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych,
- 5) prowadzenie spraw w zakresie eksmisji z zarządzanego zasobu,
- 6) przeprowadzanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych i zawieranie umów z wykonawcami w zakresie remontów, świadczenia usług i dostaw mediów do zarządzanego zasobu,
- 7) prowadzenie i nadzorowanie prowadzonych prac remontowych,
- 8) reprezentowanie Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, podejmowanie stosownych uchwał,
- 9) współudział i współpraca w wyborze zarządców wspólnot mieszkaniowych, którzy spełniają oczekiwania w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki finansowej, eksploatacyjnej i remontowej nieruchomości wspólnych,
- 10) współpraca z zarządcami wspólnot z udziałem Gminy w zakresie prawidłowych rozliczeń z tytułu dostawy mediów do lokali gminnych.

2. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu lecz sukcesywne podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez ich doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

Rozdział 6.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego zasobu.

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Analiza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu została przeprowadzona na podstawie protokołów okresowej kontroli i oceny stanu technicznego poszczególnych budynków.

Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnianie bezpieczeństwa najemcom, dostosowanie zasobu mieszkaniowego do obowiązujących przepisów budowlanych oraz

podniesienie komfortu i estetyki zamieszkiwania. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, inne działania zmierzające nie tylko do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym ale do sukcesywnego podnoszenia ich stanu technicznego.

Na podstawie protokołów z przeglądów rocznych oraz przeglądów pięcioletnich wynika, że niezbędną jest realizacja następujących zadań:

- 1) remonty dachów w 8 budynkach
- 2) remonty elewacji w 18 budynkach
- 3) remonty klatek schodowych w 8 budynkach
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych w 7 budynkach
- 5) wymiana okien w mieszkaniach w 20 budynkach i drzwi w mieszkaniach w 15 budynkach
- 6) remont instalacji WLZ w 1 budynku.

3. Przedstawione potrzeby remontowe, ze względu na duży zakres i koszt, możliwe będą do realizacji w sposób sukcesywny w okresie, dłuższym niż najbliższe 5 lat. Według aktualnie obowiązujących cen, szacunkowy koszt wymienionych wyżej potrzeb remontowych przekracza 8 mln zł.

4. Szczegółowe plany rzeczowo-finansowe remontów budynków gminnych będą ustalane na każdy rok odrębnie, w terminie do końca października roku poprzedzającego, na podstawie prowadzonej analizy, w oparciu o roczne przeglądy budynków i indywidualne wnioski mieszkańców oraz realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych uchwałach budżetowych. Planowane koszty remontów w budynkach gminnych na lata 2026-2030 przedstawia tabela nr 10.

5. Remonty lokali mieszkalnych w zakresie należącym do obowiązków wynajmującego mogą być realizowane we własnym zakresie przez najemców, po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemców, będzie następowało po uzgodnieniu zakresu robót i sposobu rozliczenia poniesionych nakładów na podstawie zawartego porozumienia.

Tabela 10. Remonty budynków gminnych

Rodzaj inwestycji	Szacunkowy koszt remontów w budynkach gminnych w poszczególnych latach (zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remont elewacji	-	600 000	490 000	440 000	480 000
Remont dachów	160 000	320 000	330 000	550 000	335 000
Remont klatek schodowych	50 000	30 000	85 000	135 000	70 000
Remont instalacji WLZ	80 000	-	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych	-	10 000	12 000	37 000	18 000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	130 000	125 000	120 000	115 000	110 000
Łączny szacunkowy koszt remontów w danym roku	420 000	1 085 000	1 037 000	1 277 000	1 013 000

6. Planowane w latach 2026-2030 remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy przedstawia tabela nr 11. Część remontów zostanie wykonana ze środków już zgromadzonych na funduszach remontowych wspólnot, a część z nich będzie realizowana z zaciąganych przez wspólnoty kredytów, których zabezpieczeniem będą odpowiednie środki gromadzone na funduszach remontowych danych wspólnot. W związku z tym Gmina jako udziałowiec zobowiązana jest zabezpieczyć środki na comiesięczne wpłaty na fundusze remontowe wspólnot, zgodnie z posiadanymi udziałami i uchwałami wspólnot ustalającymi wysokość stawek. Środki jakie Gmina winna zabezpieczyć na ten cel w okresie obowiązywania programu przedstawia tabela nr 15, wiersz 2 i 3.

Tabela 11. Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

Rodzaj remontu	Łączna ilość budynków do remontu	Ilość budynków remontowanych w poszczególnych latach programu				
		2026	2027	2028	2029	2030
Remont dachu	11	6	2	1	1	1
Remont elewacji	10	3	3	4	-	-
Ociepleniei remont elewacji	5	2	-	1	1	1
Remont klatki schodowej	11	6	3	1	-	1
Remont instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku	1	1	-	-	-	-
Remont instalacji gazowej	1	-	-	-	1	-
Wykonanie instalacji c.o.	2	1	1	-	-	-
Remont lub wymiana instalacji wodno-kan.	10	5	1	2	1	1
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej w częściach wspólnych budynku	3	2	1	-	-	-

Rozdział 7.

Polityka sprzedaży mieszkań

Prowadzona przez Gminę sprzedaż mieszkań z bonifikatą sprzyja ich nabywaniu przez najemców. Sprzedaż odbywa się na korzystnych warunkach z bonifikatą w wysokości 93 % i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym. W wyniku analizy 5 ostatnich lat (2021-2025) rocznie Gmina sprzedawała średnio 29 lokali. Z tego ponad 95 % sprzedanych w ww. okresie mieszkań to lokale zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Średnio 1-2 lokale rocznie sprzedawano jako pierwsza sprzedaż w budynku gminnym. Ustalając plan sprzedaży na lata 2026-2030, przyjęto, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie utrzymywała się na stałym poziomie.

Ze sprzedaży wyłączane są lokale przeznaczone do najmu socjalnego, lokale usytuowane w budynkach przewidzianych do zmiany funkcji przeznaczenia lub wymagające gruntownego

remontu lub ze względu na zły stan techniczny docelowo zakwalifikowane do rozbiórki. Gmina może wyłączyć ze sprzedaży również inne lokale tj. gdy sprzedaż okaże się sprzeczna z jej interesem. Plan szacunkowej sprzedaży przedstawia tabela nr 12.

Tabela 12. Plan szacunkowej sprzedaży mieszkań gminnych

Rok	Średnia ilość sprzedanych lokali (szt.)	Średnia powierzchnia sprzedanych lokali (m ²)
2026	23	1184
2027	23	1184
2028	23	1184
2029	23	1184
2030	23	1184

Rozdział 8.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .

1. Stawka czynszu za 1m² powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej.
2. Stawkę bazową ustala się dla lokali o wyposażeniu standardowym tj. wyposażonych w instalacje: elektryczną, gazową, wodociagową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, łazienkę i wc.
3. Wysokość stawki bazowej ustala Burmistrz wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.
4. Stawkę jakościową ustala się dla każdego lokalu indywidualnie, na podstawie czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu uwzględniając: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan a także ogólny stan techniczny budynku, w których lokal się znajduje.
5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali przedstawia tabela nr 13.

Tabela 13. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali

Lp.	Wyszczególnienie	Współczynnik jakościowy
I. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:		
1.	wyposażenie budynku w windę, nie dotyczy mieszkań usytuowanych na parterze	8%
2.	usytuowanie mieszkania w budynku z ilością lokali do czterech	10%
II. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:		
1.	usytuowanie lokalu w budynku zlokalizowanym w peryferyjnych częściach miasta; dotyczy ulic: Zwierzyniec Duży, Dzierżonia	3%
2.	kondygnacyjne usytuowanie mieszkania w budynku:	
	a) dla mieszkania w suterenie	10%
	b) dla mieszkania na parterze lub na III piętrze w budynku 5 kondygnacyjnym,	2%
3.	c) dla mieszkania na III piętrze w budynku 4 kondygnacyjnym lub na IV piętrze w budynku 5 kondygnacyjnym, poddaszu i strychu	3%
	dla mieszkania posiadającego wspólny przedpokój i urządzenia	10%

	sanitarne	
4.	dla mieszkania z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	10%
5.	dla mieszkania usytuowanego bezpośrednio przy transformatorze lub kotłowni, obowiązuje w okresie eksploatacji tych urządzeń	5%
6.	dla mieszkania o niskim stopniu nasłonecznienia, w zależności od stopnia zaciemnienia	do 5%
7.	dla mieszkania zawilgoconego, w zależności od stopnia zawilgocenia	do 10%
8.	za brak następujących urządzeń technicznych i instalacji: a) wc w mieszkaniu, b) łazienki w mieszkaniu c) c.o. w mieszkaniu d) gazu przewodowego w budynku	10% 10% 10% 10%
9.	za mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki prawomocną decyzją właściwego organu	10%

6. Suma współczynników jakościowych zmniejszających stawkę czynszu dla lokali o obniżonym standardzie nie może przekroczyć 30% w stosunku do stawki bazowej stosowanej dla lokali o wyposażeniu standardowym.

7. Współczynniki jakościowe nie mają zastosowania do najmu socjalnego.

8. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o 20% w stosunku do stawki poprzedniej.

9. Zwiększenie wartości użytkowej lokalu w związku z remontem przeprowadzonym przez Gminę stanowi podstawę do zmiany stawki czynszu dla tego lokalu.

10. Zwiększenie wartości użytkowej lokalu w związku z remontem przeprowadzonym przez najemcę, za zgodą i na warunkach uzgodnionych z wynajmującym, nie podnosi stawki czynszu.

11. Przyjmuje się, że polityka czynszowa będzie zmierzać w kierunku kształtowania takich stawek czynszu, które docelowo zapewnią samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy.

12. W sytuacjach gdy najemcy mieszkań gminnych znajdują się w trudnej sytuacji finansowej mają prawo do ubiegania się o zastosowanie obniżki stawki czynszu.

13. Warunkiem uzyskania obniżki stawki czynszu jest dotychczasowe bieżące opłacanie czynszu.

14. Obniżka czynszu przysługuje jeśli średni dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza wartości podanych w tabeli nr 14.

15. Dopuszcza się, na wniosek najemcy, stosowanie obniżki czynszu w wysokości do 100% dla najemców, którzy przebywają w zakładach karnych lub domach pomocy społecznej, pod warunkiem, że w lokalu nie zamieszkują inne osoby, a najemca nie uzyskuje dochodów pozwalających na opłacanie czynszu.

Tabela 14. Obniżki czynszu z tytułu trudnej sytuacji materialnej

Lp.	Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury brutto	Obniżka czynszu (%)
-----	------------------------------	--	---------------------

1.	jednoosobowe	powyżej 80 do 100%	20
		powyżej 60% do 80%	30
		do 60%	40
2.	wielooosobowe	powyżej 60% do 80%	20
		powyżej 50% do 60%	30
		do 50%	40

Rozdział 9.**Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy oraz wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

1. Gospodarka mieszkaniowa w kolejnych latach obowiązywania programu będzie finansowana z następujących źródeł:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, garaży, powierzchni pod reklamy,
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- 4) część przychodów budżetowych z innych tytułów,

2. Planowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach programu przedstawia tabela nr 15. Wysokość środków podana jest w tysiącach zł.

Tabela 15. Planowane wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Rodzaj wydatku	Wydatki w poszczególnych latach (tys. zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Eksploatacja, konserwacja drobne naprawy i remonty, usuwanie awarii gminnych budynków mieszkalnych	1110	1120	1130	1160	1150
Eksploatacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	1160	1240	1320	1400	1490
Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	1150	1230	1310	1400	1490
Wynagrodzenie za zarządzanie częścią wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	440	470	500	535	570
Remonty i modernizacja budynków i lokali	420	1 085	1 037	1 277	1 013
Inwestycje	0	0	0	0	0

Rozdział 10.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.**

1. Dla rodzin pozostających w niedostatku, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze

w utrzymaniu. W tym celu w Referacie Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Oławie dostępny jest wykaz lokali, których najemcy wyrażają wolę zamiany na inny lokal. Wykaz jest systematycznie uaktualniany i udostępniany na życzenie i za zgodą zainteresowanych najemców.

2. Podejmowanie działań do zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do gruntownego remontu lub rozbiórki. Zamiany te będą realizowane do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców lub w razie potrzeby do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych podmiotów.

3. Umożliwianie i wspomaganie wzajemnych zamian lokali między najemcami, w szczególności gdy:

1) najemcy z zadłużeniem mają możliwość zamieszkania w lokalu o niższych kosztach utrzymania i eksploatacji,

2) najemcy uzyskają prawo do najmu do lokalu o powierzchni dostosowanej do wielkości ich rodzin,

3) najemcy uzyskają lokale lepiej dostosowane do potrzeb zdrowotnych, w tym pozbawione barier architektonicznych.

4. W uzasadnionych przypadkach sprawdzanie sposobu użytkowania lokali i eliminowanie nieprawidłowości i korzystania z lokali niezgodnie z przeznaczeniem.

5. W uzasadnionych przypadkach i możliwych do realizacji pod względem architektonicznym, podejmowanie działań zmierzających do łączenia lub dzielenia lokali gminnych celem dostosowania do aktualnych potrzeb najemców.

6. Przeznaczanie lokali wymagających kompleksowego remontu i modernizacji do najmu w ramach programu „Mieszkanie za remont”.

7. Umożliwianie najemcom, których sytuacja finansowa uległa poprawie, zamiany lokali w najmie socjalnych na lokale docelowe o wyższym standardzie do najmu na czas nieokreślony.

8. Proponowanie zamieszkania w zasobach TBS tym rodzinom, które nie zakwalifikowały się do otrzymania lokalu gminnego lub które zainteresowane są zamianą na mieszkanie o wyższym standardzie i deklarują posiadanie odpowiednich środków finansowych.

9. Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców przy zastosowaniu obowiązującej bonifikaty.

10. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacji zaległości.

11. Wspieranie najemców w zamiarze zmiany dotychczasowego sposobu ogrzewania lokalu na ekologiczne, poprzez dofinansowanie poniesionych kosztów.

12. Podejmowanie działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych z programów rządowych, unijnych i innych z przeznaczeniem na inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe, głównie do najmu socjalnego.