



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 czerwca 2026 r.

Poz. 3017

UCHWAŁA NR XXXIII/169/2026 RADY GMINY WIŃSKO

z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2026 – 2030.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wińsko;
- 3) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wińsko;
- 4) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wińsko

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy, według stanu na dzień 31 maja 2026 r., obejmuje 102 lokale mieszkalne.

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

rok	2026	2027	2028	2029	2030
liczba lokali	89	92	103	127	127

3. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz zmierzające do remontu lub rewitalizacji posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 4. 1. Średni wiek budynków, w których to zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi ok. 100 lat. Zdecydowana większość tych budynków powstała przed II wojną światową.

2. Liczbę budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

lata budynku	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000	razem
liczba budynków	13	6	17	5	3	4	2	50

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od dotychczasowego stanu utrzymania. Zespół mieszkaniowy Gminy obejmuje zarówno lokale zlokalizowane w budynkach będących w całości własnością Gminy jak również w budynkach, w których to wyodrębniono własność lokali, których to część należy do Gminy.

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, są między innymi: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynków, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynków, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynków.

5. Średni stopień zużycia budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na dzień 31 maja 2026 r., określa poniższa tabela:

stan techniczny budynku	stopień zużycia	ilość budynków
bardzo dobry	0 – 10%	19
dobry	10 – 20%	11
średni	20 – 70%	17
zły	70 – 100%	3
Razem		50

6. Ocena stanu technicznego budynków, o których to jest mowa powyżej, następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026 -2030

§ 5. 1. Z uwagi na regulacje prawne Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem komunalny lokalu,
 - b) w przypadku osób zagrożonych bezdomnością ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - c) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) osadnictwo na zaproszenie, w ramach repatriacji i Karty Polaka, polskich rodzin mieszkających poza granicami kraju.

2. Aktualną strukturę budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1	do 60 lat	8	16
2	od 60 do 100 lat	19	38
3	powyżej 100 lat	23	46
	Razem	50	100

Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, wskazuje, że 84% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 60 lat. Tylko 16 % budynków zasobu jest młodsza niż 60 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego tych budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

4. Zdecydowana większość budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących aktualnie w tym zakresie potrzeb.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524, ze zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

6. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu mieszkaniowego Gminy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. nr 2022, poz. 1225, ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

7. Stan techniczny budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego.

8. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

9. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

10. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- 3) modernizację wentylacji,
- 4) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- 5) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian dachów, wymiana źródeł ciepła.

11. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy są następujące:

- 1) dotyczące budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - a) elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
 - b) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
 - c) instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
 - d) instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
 - e) elewacja budynków bez ubytków tynków,
 - f) pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
 - g) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - h) malowane klatki schodowe i elementy stolarki.
- 2) dotyczące lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy:
 - a) sprawna instalacja elektryczna,
 - b) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
 - c) odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
 - d) odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
 - e) szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

12. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania wskazanych budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

13. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak i również tych lokali mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych ich lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej tych budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

14. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2026 – 2030 wg obowiązującego Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Planowane zadania	Przewidywany koszt w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty	60 000,00	60 000,00	65 000,00	80 000,00	100 000,00
Konserwacje i usuwanie awarii	93 000,00	100 000,00	110 000,00	120 000,00	130 000,00
Inwestycje/modernizacje	6 000 000,00	7 000 000,00	11 000 000,00	3 000 000,00	600 000,00
Razem	6 171 000,00	7 180 000,00	11 200 000,00	3 200 000,00	830 000,00

15. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie co najmniej nie pogorszącym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego tegoż zasobu.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 -2030**

§ 6. 1. W latach 2026 - 2030 priorytetem będzie podjęcie starań zmierzających do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy położonych:

- 1) w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
- 3) w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

2. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy dotyczące budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy.

3. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030:

Lp.	Rok	liczba lokali
1	2026	13
2	2027	2
3	2028	2
4	2029	2
5	2030	2

4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Wińsko.

Rozdział 5 **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i budynków, w których to zlokalizowane są te lokale, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

3. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowy Gminy oraz w celu przeciwdziałania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) podwyższenie czynszu następować będzie maksymalnie jeden raz w roku;

- 2) ustalenia czynszów następować będzie na poziomie do 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących;
- 3) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:
 - a) proponowanie dłużnikom zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, na lokal o niższych kosztach eksploatacji,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) rozkładanie zaległości na raty,
 - d) niezwłoczne stosowanie upomnień, wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
 - e) wypowiedzanie umów najmu lokali.

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Wińsko w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2030 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

§ 9. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

§ 10. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

- 1) ze względu na położenie budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, stawka bazowa czynszu w lokalach położonych w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych, ulega obniżeniu o 10%;
- 2) ze względu na położenie lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, w ramach budynku stawka bazowa czynszu:
 - a) w budynkach jednorodzinnych – ulega podwyższeniu o 5%,
 - b) w budynkach bez przynależnych pomieszczeń gospodarczych, piwnic, strychów – ulega obniżeniu o 10%;
- 3) ze względu na wyposażenie lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, czy też budynku w którym znajduje się taki lokal, w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu:
 - a) ze względu na samodzielność:
 - gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w. c., przedpokoju - ulega obniżeniu o 10%
 - b) ze względu na wyposażenie w media:
 - lokale nieposiadające centralnego ogrzewania - ulega obniżeniu o 10%
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, stawka bazowa czynszu:
 - a) stan techniczny bardzo dobry - ulega podwyższeniu o 15%,
 - b) stan techniczny dobry - nie ulega zmianie,

- c) stan techniczny średni - nie ulega zmianie,
- d) stan techniczny zły - ulega obniżeniu o 20%.

§ 11. 1. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o którym mowa w § 9 pkt 4:

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%
dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%

2. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

§ 12. Obliczenie ostatecznej stawki bazowej następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w § 9, przy czym obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50% łącznej kwoty zastosowanych obniżek.

§ 13. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030

§ 14. 1. Zarządzanie budynkami w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Wińsko wykonywane jest przez Wójta.

2. Do zadań związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z przeznaczeniem, polegające między innymi na:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali;
- 5) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 6) reprezentowanie Gminy Wińsko jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Powyższy model zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właściciela przez Gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też w latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 4) w ramach programów z udziałem środków europejskich;
- 5) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych gminie z budżetu Państwa np. na pomoc dla Repatriantów;
- 6) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 7) z innych źródeł.

Rozdział 8

Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 -2030

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	Prognoza wydatków na lata 2026 – 2030 w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	63 000,00	70 000,00	80 000,00	90 000,00	100 000,00
zakup energii – media	49 000,00	55 000,00	62 000,00	67 000,00	73 000,00
koszty zarządu – wspólnoty mieszkaniowe	52 000,00	53 000,00	54 000,00	54 000,00	55 000,00
konserwacje	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
koszty remontów	60 000,00	60 000,00	65 000,00	80 000,00	100 000,00
wydatki inwestycyjne	6 000 000,00	7 000 000,00	11 000 000,00	3 000 000,00	600 000,00
razem	6 259 000,00	7 273 000,00	11 296 000,00	3 326 000,00	963 000,00

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;

- 2) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali wchodzących w skład tego zasobu;
- 3) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy Gminy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu;
- 4) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków;
- 8) dążenie do sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 9) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych w nich zlokalizowanych;
- 10) nieodpłatne pozyskanie budynków stanowiących mienie innych podmiotów nadające się do adaptacji na lokale mieszkalne;
- 11) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 12) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
- 13) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 14) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 15) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 16) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 17) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Regina Hukiewicz