



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lipca 2026 r.

Poz. 3120

UCHWAŁA NR XXIX/245/2026 RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2026-2031

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 2023 r. poz. 725) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) Rada Gminy Złotoryja uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2026-2031” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXX/299/2021 Rady Gminy Złotoryja z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2021-2026.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jacek Parański

Załącznik do uchwały nr XXIX/245/2026
Rady Gminy Złotoryja
z dnia 24 czerwca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTORYJA NA LATA 2026-2031

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Informacje ogólne.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja zwany dalej „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Złotoryja przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:

- 1) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych i lokali zamiennych;
- 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Złotoryja;
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Złotoryja;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 4) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w ustawie;
- 5) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 6) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 7) modernizacji- należy rozumieć ulepszenie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w celu utworzenia lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
- 8) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2026-2031”;
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy;
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja;
- 13) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

Rozdział 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu
Gminy Złotoryja w latach 2026-2031

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Złotoryja.

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy. Liczba budynków w 100% objętych własnością Gminy wynosi 17, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 57.

2. Liczba mieszkań komunalnych wg stan na dzień 28.02.2026 r. wynosi 216 lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa 10.687,58 m². Dane dotyczące wielkości ujętych w pkt 1 i 2 obrazuje tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja na dzień 28.02.2026 r. – budynki, w których znajdują się lokale komunalne

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Pow. użyt. w m ² lokali komunalnych	%
1.	Budynki w 100 % komunalne	17	4.127,86	22,97
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	57	6.559,72	77,03
3.	Razem budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych	74	10.687,58	100%

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się ponad 77% całego zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi ok. 49 m².

5. Udział zasobu mieszkaniowego gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja na dzień 28.02.2026 r. – lokale komunalne.

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow. użytk. w m ²	%
1	Lokale mieszkalne komunalne ogółem, w tym:	216	10.687,58	100
	Lokale mieszkalne	174	9.182,21	x
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	42	1.505,37	x
1.1	Lokale znajdujące się w budynkach w 100% komunalnych	78	4.127,86	36,11
	Lokale mieszkalne	61	3.421,45	x
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	17	706,41	x
1.2	Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,	138	6.559,72	63,89

	w których gmina ma swoje udziały			
	Lokale mieszkalne	113	5.760,76	x
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	25	798,96	x

Tabela nr 3. Mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy Złotoryja	Liczba wspólnot	%
1.	Wspólnoty z jednym lokalem mieszkalnym	24	42,11
2.	Wspólnoty z dwoma lokalami mieszkalnymi	19	33,33
3.	Wspólnoty z trzema lokalami mieszkalnymi	8	14,04
4.	Wspólnoty z czterema i więcej lokalami mieszkalnymi	6	10,52
	Razem:	57	100

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.**Tabela nr 4.** Zasób mieszkaniowy Gminy Złotoryja – wskaźniki mieszkaniowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik
1.	Liczba mieszkań w zasobie	216
2.	Powierzchni użytkowa mieszkań komunalnych	10.687,58
3.	Liczba osób zamieszkałych w lokalach komunalnych	648
4.	Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego	49,48
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na osobę (m ² /osobę)	16,49
6.	Przeciętna liczba osób zamieszkująca w mieszkaniach	3,0

1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja w latach 2026-2031 wynika w szczególności z:

- 1) sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 2) wyłączeń lokali z użytkowania ze względów technicznych;
- 3) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 4) pozyskania lokali z rynku lub innych zasobów.

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 5.

3. W okresie obowiązywania Programu nie zakłada się stałego wzrostu zasobu, lecz jego zmienność wynikającą z podejmowanych działań, przy czym dopuszcza się okresowe zwiększenie zasobu.

4. Lokale o obniżonym standardzie będą sukcesywnie kwalifikowane jako lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada jego zmienność w poszczególnych latach, wynikającą z procesów sprzedaży, pozyskiwania oraz wyłączania lokali z użytkowania.

6. W ujęciu długoterminowym przewiduje się nieznaczne zmniejszenie liczby lokali komunalnych, wynikające z kontynuowanej sprzedaży zasobu, przy jednoczesnym okresowym jego uzupełnianiu.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2031.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Lokale mieszkalne komunalne	174	166	174	161	158	156
2.	Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	42	42	42	44	44	44

3.	Razem lokale zasobu mieszkaniowego	216	208	216	205	202	200
-----------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------

7. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 42 lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego.

8. Lokale o obniżonym standardzie technicznym będą sukcesywnie przekwalifikowane na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, z zachowaniem zasad określonych w przepisach prawa.

9. W przypadkach uzasadnionych gmina może pozyskiwać lokale z innych zasobów, w szczególności z zasobu towarzystw budownictwa społecznego lub rynku wtórnego.

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja.

1. Strukturę wiekową budynków komunalnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Struktura budynków komunalnych ze względu na ich wiek i ich techniczne zużycie.

Lp.	Budynki wybudowane w latach	Ilość	%	Zużycie techniczne w %
1.	Do 1910 roku	7	41,18	50
2.	Od 1911-1960	8	47,06	50
3.	Po 1960	2	11,76	15
	Razem	17	100	x

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i w dużej mierze wynika z ich wieku. Ponadto połowa zasobu nie spełnia w pełni aktualnych standardów technicznych, jednak po przeprowadzeniu niezbędnych prac remontowych budynki te mogą być nadal użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

2. Większość budynków stanowi zabudowę o podstawowym standardzie, wyposażoną w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz urządzenia sanitarne. Ogrzewanie lokali odbywa się w sposób indywidualny lub poprzez instalacje centralnego ogrzewania.

3. W części lokali nadal występują braki w zakresie wyposażenia sanitarnego, w szczególności brak łazienek lub toalety w obrębie lokalu. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie zlokalizowane są w budynkach położonych w miejscowościach Nowa Ziemia, Lubiaków, Leszczyna, Łązniki i Podolany.

4. Zużycie techniczne budynków określono metodą czasową, przy założeniu niepełnej gospodarki remontowej.

5. Oceny stanu technicznego budynków dokonuje się według następujących kryteriów:

- 1) stan dobry – budynek wymaga jedynie bieżącej konserwacji;
- 2) stan średni lub dostateczny – budynek wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji;
- 3) stan zły – budynek wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego (dachu, przemurowania kominów, wymiany instalacji, remontu elewacji i napraw w mieszkaniach).

6. Aktualny stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 7, natomiast prognozę zmian stanu technicznego w latach 2026-2031 przedstawia tabela nr 8.

7. Gmina będzie podejmować działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu, w szczególności poprzez realizację planów remontowych i modernizacyjnych.

Tabela nr 7. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny budynków						
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba
1.	Budynki mieszkalne	6	35,29	9	52,94	2	11,76	17

Tabela nr 8. Prognoza zmian stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja w latach 2026-2031 – lokale komunalne.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK											
		2026	%	2027	%	2028	%	2029	%	2030	%	2031	%
1.	Stan techniczny dobry	132	61,11	129	62,02	139	64,35	126	61,46	123	60,89	121	60,5
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	12	9,09	12	9,30	12	8,63	12	9,52	12	9,76	12	9,92
	Lokale mieszkalne	120	90,91	117	90,70	127	91,37	114	90,48	111	90,24	109	90,08
2.	Stan techniczny średni i dostateczny	77	35,65	73	33,80	73	33,8	77	37,56	78	38,61	79	39,50
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	29	37,66	30	41,10	30	41,10	32	41,56	32	41,03	32	40,51
	Lokale mieszkalne	48	62,34	43	58,9	43	58,90	45	58,44	46	58,97	47	59,49
3.	Stan techniczny zły	7	3,24	6	2,88	4	1,85	2	0,98	1	0,5	0	0
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	1	14,29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lokal mieszkalny	6	85,71	6	100	4	100	2	100	1	100	0	0
4.	Ogółem	216	100	208	100	216	100	205	100	202	100	200	100
	Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	42		42		42		44		44		44	
	Lokale komunalne	174		166		174		161		158		156	

8. W celu zapewnienia realizacji obowiązków ustawowych gmina planuje utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych poprzez:

- 1) zmianę przeznaczenia lokali;
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) współpraca z podmiotami zewnętrznymi.

9. Gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych. Planowanie remontów odbywa się w sposób umożliwiający ich realizacji bez konieczności wykwaterowania mieszkańców.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2031

§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina Złotoryja podejmuje różne działania prowadzące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez:

- 1) zwiększenie liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych;
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 3) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców spełniających ustawowe kryteria dochodowe.

2. Gmina prowadzi postępowania w sprawie przydziału lokali mieszkalnych, w szczególności dotyczące:

- 1) lokali przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 2) lokali mieszkalnych, w tym wymagających remontu wykonywanego przez najemcę;
- 3) lokali powstałych w wyniku adaptacji;
- 4) zamiany lokali między najemcami;
- 5) wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

3. Na dzień 28 lutego 2026 roku pozostało do realizacji;

- 1) cztery wnioski o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) trzy wnioski o przydział lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z tytułu pozostawiania w niedostatku i dla osób o niskich dochodach.

4. Z uwagi na ograniczoną liczbę wolnych lokali gmina nie dysponuje zasobem lokali przeznaczonych do zamiany. Zamiany mogą być dokonywane wyłącznie na podstawie zgodnego porozumienia najemców

5. Gmina Złotoryja z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych nie posiada zasobu mieszkań na zamianę. Ta ostatnia jest tylko możliwa w wyniku wzajemnej i zgodnej, zamiany między lokatorami. Zamiana ta nie dotyczy lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 6. Analiza potrzeb remontowych.

1. Zakres potrzeb remontowych wynika w szczególności ze stanu technicznego budynków oraz przeprowadzonych okresowych przeglądów technicznych.

2. Priorytetem w realizacji remontów są zadania związane z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników budynków oraz zapobieganiem degradacji technicznej zasobu.

3. Działania remontowe i modernizacyjne mają na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz podniesienie standardu lokali mieszkalnych.

4. Przy ustalaniu kolejności realizacji remontów uwzględnia się stopień zużycia technicznego budynków, zakres niezbędnych prac oraz możliwości finansowe gminy.

5. Niekorzystna struktura wiekowa zasobu powoduje konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych na remonty. Ograniczone możliwości finansowe nie pozwalają na realizację wszystkich potrzeb remontowych w pełnym zakresie.

6. Planowane wydatki na remonty w latach 2026-2031 przedstawia tabela nr 9.

7. Szczegółowy zakres rzeczowy planowanych remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 9. Planowany koszt remontów.

Rok 2026 w zł	Rok 2027 w zł	Rok 2028 w zł	Rok 2029 w zł	Rok 2030 w zł	Rok 2031 w zł
470.000,00	580.000,00	615.000,00	600.000,00	615.000,00	635.000,00

Tabela nr 10. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach.

Lp.	Rodzaj remontu	ROK						Ogółem (w tys. zł)
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	
		(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	
1.	Remont dachów	160	160	180	180	200	220	1.100
2.	Izolacje budynków	0	90	90	90	90	90	450
3.	Zmiana systemów ogrzewania	50	50	50	50	50	50	300
4.	Remont mieszkań (m.in. podłogi, tynki, odgrzybianie)	20	20	30	30	30	30	160
5.	Piece (postawienie i przebudowa)	15	20	20	20	15	15	105
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	30	35	40	35	30	30	200
7.	Remont klatek Schodowej	15	15	15	15	15	15	90
8.	Remont instalacji wod-kan	15	20	20	20	25	25	125
9.	Wymiana instalacji elektrycznej	25	25	25	25	25	25	150
10.	Remont elewacji, docieplenie szczytów	90	110	110	100	100	100	610
11.	Pozostałe remonty m.in. wynikające ze zdarzeń losowych (m.in. pożar, zalanie)	50	35	35	35	35	35	225
	Razem	470	580	615	600	615	635	3.515

8. Największe nakłady finansowe przewiduje się na remonty dachów, których łączny koszt w okresie obowiązywania programu wyniesie około 1.100 tys. zł.

9. W zakresie remontów elementów wewnętrznych budynków, takich jak instalacje, stolarka czy elementy konstrukcyjne, planuje się wydatki na poziomie około 1 580 tys. zł.

10. Planowane są również remonty elewacji wraz z dociepleniem budynków, stanowiące element kompleksowej modernizacji zasobu mieszkaniowego.

11. Priorytetem działań modernizacyjnych jest w szczególności:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych;
- 2) poprawa bezpieczeństwa mieszkańców;
- 3) zmiana systemów ogrzewania na bardziej efektywne i ekologiczne.

12. Łączne nakłady na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2031 wyniosą 3.515.000,00 zł.

13. Dodatkowo gmina przeznaczy środki na remonty części wspólnych nieruchomości w budynkach w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z udziałem w tych nieruchomościach. Planowane wydatki w tym zakresie przedstawia tabela nr 11.

14. Działania podejmowane we wspólnotach mieszkaniowych przyczyniają się do poprawy stanu technicznego budynków oraz poniesienia standardu zamieszkania, w tym lokali komunalnych.

Tabela nr 11. Remonty na podstawie uchwał we wspólnotach mieszkaniowych.

	ROK					
	2026 (w tys. zł)	2027 (w tys. zł)	2028 (w tys. zł)	2029 (w tys. zł)	2030 (w tys. zł)	2031 (w tys. zł)
Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	160	180	190	200	250	240

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

§ 7. 1. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w kolejnych latach wyniesie:

- 1) 2026 r. – 6 lokali;
- 2) 2027 r. – 8 lokali;
- 3) 2028 r. – 2 lokale;
- 4) 2029 r. – 13 lokali;
- 5) 2030 r. – 3 lokale;
- 6) 2031 r. – 2 lokale.

2. Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży może ulec zmianie w zależności od zainteresowania najemców oraz uwarunkowań prawnych i ekonomicznych.

3. Gmina dąży do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez sprzedaż lokali stanowiących jedyne lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny nieruchomości.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Gmina Złotoryja prowadzi politykę czynszową zmierzającą do zapewnienia efektywnego gospodarowania zasobem gminy.

2. Celem polityki czynszowej jest w szczególności;

- 1) zapewnienie środków finansowych na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego;
- 2) pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków;
- 3) racjonalne kształtowanie stawek czynszu z uwzględnieniem sytuacji dochodowej najemców.

§ 9. 1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali, określonych w § 10.

2. Stawka bazowa czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy, z uwzględnieniem w szczególności kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, kosztów remontów i bieżącej eksploatacji, poziomu inflacji i konieczności zapewnienia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

3. Suma podwyżek wynikających z zastosowania czynników, o których mowa w § 10 ust. 1, nie może przekroczyć 80% stawki bazowej czynszu.

4. Suma obniżek wynikających z zastosowania czynników, o których mowa w § 10 ust. 2, nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

5. Wójt Gminy ustala stawkę czynszu dla najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem, że nie może ona przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie mieszkaniowym gminy.

6. Do lokali będących przedmiotem najmu socjalnego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

§ 10. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku w zabudowie jednorodzinnej – o 5%;
- 2) położenie lokalu w budynkach po termomodernizacji lub remoncie kompleksowym - o 20%;
- 3) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych – o 40%;
- 4) lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z zewnętrznego źródła - o 15%;
- 5) lokale wyposażone w instalację gazową - o 10%.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń sanitarnych przez dwóch co najmniej odrębnych najemców - o 5%;
- 2) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 10%;
- 3) brak naturalnego oświetlenia w kuchni lub pokojach – o 5%;
- 4) budynki i lokale zawilgocone przynajmniej w 30% - o 5%;
- 5) dla lokali położonych w budynku o dostatecznym lub złym stanie technicznym - o 5 %;
- 6) położenie lokalu w suterenie lub na ostatniej kondygnacji budynku (z wyjątkiem adaptacji strychowych, o ile ostatnia kondygnacja nie jest I piętrem - o 5%;
- 7) położenie budynków na peryferiach (strefa peryferyjna obejmuje miejscowości: Brennik, Lubiatów, Łażniki, Podolany) - o 5 %.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stosuje się łącznie, z uwzględnieniem limitów określonych w § 9 ust. 3 i 4.

§ 11. Zmiany stawki czynszu w trakcie trwania najmu.

1. W przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokali po remoncie wskutek prac podjętych przez wynajmującego, odpowiednio do zapisów niniejszej uchwały, można dokonać zmiany stawki czynszu najmu.

2. Zapis w ust.1 nie dotyczy będących przedmiotem najmu socjalnego lokali.

3. W przypadku, gdy podwyższenia standardu lokalu dokonał najemca na własny koszt, za zgodą wynajmującego, ulepszenia te nie powodują zmiany wysokości czynszu najmu.

§ 12.1. Gmina może stosować obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Obniżki czynszu stanowią uzupełniającą formę pomocy wobec dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Obniżka czynszu może być przyznana najemcy, którego dochód nie przekracza progów określonych w tabeli nr 12.

4. Obniżka może być stosowana również wobec najemców, którzy nie spełniają kryteriów do uzyskania dodatku mieszkaniowego z uwagi na przekroczenie normatywnej powierzchni lokalu.

5. Obniżka czynszu przysługuje na wniosek najemcy.

6. Obniżkę stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku.

7. Wysokość obniżki uzależniona jest od dochodu gospodarstwa domowego i określona w tabeli nr 12.

8. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu dla najmu socjalnego.

9. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku:

- 1) najemców lokali socjalnych;
- 2) najemców zalegających z opłatami za okres co najmniej 3 miesięcy, z wyjątkiem przypadków objęcia ich ulgą w spłacie zadłużenia;
- 3) osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Tabela nr 12. Wysokość obniżek czynszu w zależności od dochodu.

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wg najniższej emerytury			Wysokość obniżki czynszu
1.	Gospodarstwo jednoosobowe	1.	Do 50% najniższej emerytury	15%
		2.	Powyżej 50% do 75 %	10%
		1.	Powyżej 75% do 100%	5%
2.	Gospodarstwo wieloosobowe	1.	Do 40% najniższej emerytury	15%
		2.	Powyżej 40% do 60 %	10%
		3.	Powyżej 60% do 75%	5%

Rozdział 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2026-2031

§ 13. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym sprawują:

- 1) Wójt Gminy Złotoryja;
- 2) zarządcy nieruchomości działający na podstawie umów zawartych z Gminą;
- 3) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Złotoryi z/s w Wilkowie-Osiedlu, ul. Kochanowskiego 1 jako jednostka organizacyjna Gminy.

§ 14. Zarządzanie Gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) zawieraniu umów najmu;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności;
- 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

§ 15. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

§ 16. 1. Gmina będzie przychylić się do decyzji wspólnot mieszkaniowych w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości, o ile takie zmiany nie będą sprzeczne z interesem Gminy, na:

- 1) pozyskiwanie pożytków dla wspólnoty obniżających koszty zarządu;
- 2) adaptacje pomieszczeń wspólnych.

2. Gmina będzie dążyć do poprawy gospodarki wodno-ściekowej w nieruchomościach poprzez wnioskowanie do zarządców lub współwłaścicieli o rzetelne monitorowanie zużywanych mediów i ich właściwy pomiar.

§ 17. 1. Gmina nie przewiduje istotnych zmian w modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem w okresie obowiązywania Programu.

2. Dopuszcza się możliwość zmian w systemie zarządzania w przypadku;

- 1) zmiany przepisów prawa;
- 2) zmian organizacyjnych w strukturze gminy;
- 3) zmiany sytuacji finansowej Gminy;
- 4) zmiany potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z zastrzeżeniem możliwości jego modyfikacji w przypadku zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy lub potrzeb wspólnoty samorządowej.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031

§ 18. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031 są:

- 1) wpływy z czynszów;
- 2) środki z budżetu gminy przeznaczone na remonty i inwestycje;
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- 4) dochody z dzierżawy i innych form wykorzystania mienia;
- 5) środki zewnętrzne, w tym fundusze Unii Europejskiej i budżetu państwa.

2. Wysokość środków przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego określana będzie corocznie w uchwale budżetowej gminy.

3. Gmina będzie dążyć do zwiększenia udziału dochodów własnych w finansowaniu zasobu mieszkaniowego przy jednoczesnym pozyskaniu środków zewnętrznych.

4. Prognoza finansowa ma charakter szacunkowy i może ulegać zmianie w zależności od czynników ekonomicznych, w szczególności inflacji, kosztów usług oraz poziomu dochodów gminy.

§ 19. 1. Planowanie finansowe uwzględnia w szczególności:

- 1) wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) planowane remonty i modernizacje;
- 3) zmiany w poziomie wpływów z tytułu sprzedaży lokali;
- 4) koszty utrzymania nieruchomości wspólnych;

5) zmiany cen energii, usług i materiałów.

2. Dochody i wydatki związane z gospodarką mieszkaniową są ujmowane w budżecie Gminy oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Tabela nr 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok (w tys. zł)					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Czynsz za najem mieszkalnych lokali komunalnych	886	930	930	970	970	970
2	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych	0	0	0	0	0	0
3	Przychody z dzierżawy i innych form mienia	0	0	0	0	0	0
4	Środki z budżetu gminy na remonty	200	250	250	200	200	250
5	Środki zewnętrzne (budżet państwa/ fundusze UE).	-	-	4.000	4.000	-	-
6	Środki z budżetu Gminy na inwestycje mieszkaniowe	-	130	150	150	180	180
	Ogółem	1.086	1.310	5.330	5.320	1.350	1.400

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2026-2031 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

§ 20. 1. Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja finansowane są ze środków, o których mowa w § 18.

2. Wydatki obejmują w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego;
- 2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków stanowiących własność Gminy;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach, w których Gmina posiada udziały;
- 4) wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego.

3. Przy planowaniu wydatków uwzględnia się w szczególności:

- 1) zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego;
- 2) planowane remonty i modernizację;
- 3) zmniejszenie kosztów wynikające ze sprzedaży lokali;
- 4) wzrost kosztów materiałów, energii i usług;
- 5) stan techniczny budynków i konieczność realizacji prac awaryjnych.

§ 21. 1. W okresie obowiązywania Programu Gmina przewiduje realizację wydatków inwestycyjnych związanych z powiększeniem mieszkaniowego zasobu Gminy w łącznej wysokości 9.120.000,00 zł.

2. Realizacja wydatków inwestycyjnych uzależniona jest od możliwości finansowych Gminy oraz ujęcia ich w budżecie oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Tabela nr 14. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja w latach 2026-2031.

Lp.	Rodzaje kosztów	Lata w tys. zł					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	200	300	320	320	340	380
2.	Remonty lokali i budynków gminnych	470	456	450	450	450	450
3.	Modernizacje lokali i budynków	80	200	180	190	190	190
4.	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	120	124	150	140	150	160
5.	Wydatki inwestycyjne	0	230	4.230	4.220	220	220
Razem		870	1310	5330	5320	1350	1400

§ 22. 1. Wydatki mają charakter planistyczny i mogą ulegać zmianom w zależności od potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy.

2. Priorytetem w realizacji wydatków jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników lokali;
- 2) utrzymanie budynków w stanie technicznym niepogorszonym;
- 3) ograniczanie kosztów eksploatacyjnych poprzez działania modernizacyjne;
- 4) poprawa efektywności energetycznej budynków.

3. Realizacja inwestycji i remontów następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwałami budżetowymi.

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja

§ 23. Remonty budynków i lokali, ujęte perspektywicznie w niniejszym Programie, będą realizowane bez konieczności wykwaterowania mieszkańców do innych lokali. Gmina nie dysponuje zasobem lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel. Zakres planowanych prac wewnątrz lokali, obejmujący w szczególności wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę kotłów oraz naprawy instalacji, nie wymaga czasowego opuszczania lokali przez mieszkańców.

§ 24. Planowana sprzedaż lokali, określona ilościowo w § 7, stanowi jedno z działań służących poprawie wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pozyskaniu środków finansowych na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych. Gmina zamierza ukierunkować sprzedaż przede wszystkim na wyodrębnianie i sprzedaż ostatnich lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, co pozwoli na przekazanie odpowiedzialności za zarządzanie techniczne budynków nowym właścicielom lub zarządom wspólnot. Środki finansowe, które pozostaną w budżecie Gminy wskutek ograniczenia wydatków związanych z zaliczkami na zarząd nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy, będą mogły zostać przeznaczone na pokrycie najpilniejszych potrzeb remontowych w pozostałych budynkach komunalnych.

§ 25. Poprawie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy służyć będą również działania wspierające zwiększenie skuteczności ściągalności należności czynszowych. Działania te obejmować będą:

- 1) możliwość odpracowania zaległości czynszowych w jednostkach organizacyjnych Gminy;
- 2) proponowanie najemcom zadłużonych lokali o większej powierzchni zamiany na lokale mniejsze, których koszty utrzymania będą bardziej dostosowane do ich możliwości finansowych. Ze względu na brak zasobu lokali zamiennych realizacja tego działania wymagać będzie zgody najemców uczestniczących w zamianie;

§ 26. Gmina Złotoryja będzie prowadzić działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.

§ 27. W celu optymalizacji wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizacji sposobu jego wykorzystania, Gmina Złotoryja będzie dążyć do:

- 1) prywatyzacji części zasobu mieszkaniowego;
- 2) przeznaczania lokali mieszkalnych o niższym standardzie na lokale socjalne;
- 3) zbywania, w drodze przetargu, lokali mieszkalnych zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności, w tych wspólnotach mieszkaniowych, w których pozostają nie więcej niż dwa lokale komunalne;
- 4) poprawy warunków mieszkaniowych dotychczasowych najemców poprzez prowadzenie polityki wzajemnej zamiany mieszkań.

§ 28. Podstawą racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest jego rzetelna inwentaryzacja. W celu realizacji tego zadania Gmina Złotoryja podejmie działania polegające na:

- 1) wykonaniu oraz bieżącej aktualizacji inwentaryzacji zasobu, obejmującej ocenę stanu technicznego budynków i lokali, a także terenów gminnych przeznaczonych do obrotu nieruchomościami (wynajem, dzierżawa), wraz z określeniem ich wyposażenia, powierzchni użytkowej oraz podstaw prawnych zajmowania lokali przez najemców lub dzierżawców;
- 2) utworzeniu jednolitej bazy danych dotyczącej lokali znajdujących się w zasobie Gminy, wspólnej dla komórki organizacyjnej właściwej do spraw mieszkalnictwa oraz jednostki organizacyjnej zarządzającej zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy;
- 3) sukcesywnym sporządzaniu inwentaryzacji budowlanej lokali komunalnych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, co umożliwi usprawnienie i skrócenie procesu wyodrębniania własności lokali.