



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 stycznia 2026 r.

Poz. 345

UCHWAŁA NR XXV/204/25 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Głogów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 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 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Głogów na lata 2026-2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Sławomir Majewski

Załącznik do uchwały nr XXV/204/25
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Głogów na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Głogów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, z wyjątkiem Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie.

2. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców na preferencyjnych warunkach, mieszkaniowy zasób co roku ulega zmniejszeniu. Natomiast tworzenie nowych lokali w ramach posiadanych nieruchomości np. adaptacji pomieszczeń strychowych, nabywanie lokali w drodze spadku czy też budowa wolnych nieruchomości wpływa na zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Zadaniem gminy jest zapewnienie członkom wspólnoty samorządowej najmu na czas określony i nieokreślony oraz lokali zamiennych. Głównie Gmina prowadzi działania nacechowane na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz wspieranie osób zagrożonych bezdomnością. Oprócz tego wprowadzono formułę tzw. mieszkań czynszowych dzięki czemu gminne zasoby przeznaczone są również dla osób o lepszej sytuacji finansowej umożliwiającej ponoszenie większych kosztów związanych z najmem lokalu. Obecnie w zasobach Gminy Miejskiej Głogów zasiedlone są dwa budynki w których znajduje się 101 lokali zwanych czynszowymi.

Największe zapotrzebowanie w zakresie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów dotyczy najmu socjalnego lokali (najem na czas określony).

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów na dzień 31-10-2025 r.				
Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Głogów	Ilość lokali	Ilość gminnych lokali	Ilość najmów socjalnych lokali	Ilość pomieszczeń tymczasowych
		powierzchnia w m ²	powierzchnia w m ²	powierzchnia w m ²
Ilość lokali ogółem	1713	1125	570	18
Powierzchnia ogółem w m ²		50 491,29	21 930,88	567,04
w tym:				
Lokale w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	741	418	310	13
		18 508,66	11 426,07	379,02
Lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów	972	707	260	5
		31 982,63	10 504,81	188,02

§ 2. 1. Powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów w kolejnych pięciu latach realizowane będzie w szczególności przez:

- 1) kontynuację budowy budynków z mieszkaniami czynszowymi na osiedlu Piastów Śląskich. Zgodnie z planem przyjętym do realizacji w latach 2021 – 2025 w ramach pozyskanych środków finansowych Banku Gospodarstwa Krajowego w VI 2025 roku oddano 92 mieszkania czynszowe – budynek na ul. Ks. Oleśnickich 43-53 oraz 9 mieszkań czynszowych – budynek na ul. Folwarcznej 50;
- 2) obecnie w trakcie realizacji jest budowa budynku na ul. Książąt Oleśnickich – 108 mieszkań „czynszowych” – planowany termin realizacji – koniec 2027 roku;
- 3) remont lokali/budynków wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny;
- 4) budownictwo socjalne budynki o niższym standardzie i niższych kosztach utrzymania, ponieważ każda Gmina musi mierzyć się z problemem eksmisji.

Obowiązkiem Gminy jest realizacja wszystkich wyroków eksmisyjnych bez względu na to z jakiego zasobu jest on orzeczony (nie tylko z zasobu Gminy). Najtrudniejsze są te spowodowane ogromnym, stale rosnącym zadłużeniem lub nagannym zachowaniem lokatorów. Jest to grupa ludzi, która istnieje w każdej gminie, a pomimo braku akceptacji społeczeństwa co do zaistniałego zachowania, grupa ta podlega ochronie praw lokatorów i gmina zobowiązana jest do wskazania tzw. lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego do realizacji wyroków eksmisyjnych. Przyczyn eksmisji jest wiele i dużo rodzin wychodzi na prostą pomimo wcześniejszych problemów z płatnościami. Niestety spora grupa ludzi wymaga eksmisji do lokali o najniższym standardzie i najniższych kosztach utrzymania. Są to często osoby całkowicie zdemoralizowane, nie podejmujące żadnej współpracy w zakresie zmiany swojej sytuacji życiowej, a często zagrażające zdrowiu oraz bezpieczeństwu innych osób i nienadające się do zamieszkania w budynkach wielolokalowych. Obecnie Gmina Miejska Głogów rozważa budowę budynku o niskim standardzie z przeznaczeniem do realizacji eksmisji problematycznych lokatorów. Dużo osób po eksmisji zajmuje lokale bez dokonywania należnych opłat co stanowi koszt Gminy, dlatego też istotna jest budowa budynku o jak najniższych kosztach jego utrzymania. Realizacja planu jest uwarunkowana od pozyskania funduszy zewnętrznych na ten cel.

5) współpracę z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie.

W czerwcu tego roku Spółka TBS zakończyła realizację (proces inwestycyjno – budowlany) dwóch budynków na osiedlu Żarków to jest TBS nr 21 i TBS nr 22 i zamieszkało tam 48 rodzin.

Aktualnie Spółka realizuje budowę kolejnego budynku na osiedlu Żarków, to jest TBS nr 23 z terminem jego zakończenia w czerwcu 2026 roku – 40 lokali.

Ponadto Spółka planuje rozpoczęcie budowy kolejnego budynku na osiedlu Żarków, to jest TBS nr 24 w którym powstanie 40 lokali. Została podpisana stosowna umowa z BGK Funduszem Dopłat – został pozyskany grant w wysokości 35 procent realizacji procesu inwestycyjnego, nadto w lipcu 2024 roku została podpisana umowa na sfinansowanie części inwestycji ze środków KPO jak i z funduszu dysponującego środkami na OZE. Brakującym ogniwem pozostają środki o jakie Spółka zaaplikowała do BGK – kredyt z SBC. Aktualnie Spółka oczekuje na wydanie przez bank decyzji kredytowej i dalej podpisania umowy o kredyt dla budowy tego budynku.

Budynki TBS nr 23 i 24 będą w pełni pasywnymi budynkami, gdzie EP będzie mniejsze niż 50.

Ponadto kolejne plany spółki dotyczą budownictwa społecznego na Ostrowie Tumskim.

- 6) realizowanie rządowego programu *Mieszkanie na Start* - dopłat do czynszu, kierowanego do najemców nowych lokali mieszkalnych utworzonych lub poddanych rewitalizacji w ramach współpracy inwestorów z gminami. Uczestnikami programu są Bank Gospodarstwa Krajowego – dysponent środków na dopłaty, gmina – operator programu, inwestor – podmiot zarządzający wynajmowanym lokalem mieszkalnym i osoby fizyczne jako beneficjenci dopłat. Maksymalny okres stosowania dopłat dla jednego najemcy to 15 lat, maksymalny okres stosowania dopłat do lokalu mieszkalnego to 20 lat od ukończenia inwestycji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą one być udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza: w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych – przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – powyższy limit (zwiększany jest o dodatkowych 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym. Miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw., powierzchni normatywnej mieszkania oraz wspomnianego wyżej współczynnika dopłaty. Dodajmy, że powierzchnia normatywna wynosi 20 m kw. w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych i zwiększa się o 15 m kw. dla każdej dodatkowej osoby w gospodarstwie domowym. Gmina obecnie realizuje w/w Program z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- 7) na podstawie obowiązującej uchwały nr IV 24/24 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 26 czerwca 2024 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (t.j. Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 lipca 2024r., poz. 3769), Gmina Miejska Głogów prowadzi sukcesywną sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców. Sytuacja ta powoduje z jednej strony zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego, a z drugiej strony daje pozytywne efekty w postaci faktu, iż dotychczasowi najemcy stają się właścicielami, członkami wspólnot mieszkaniowych, a więc partycypują w kosztach remontów i inwestycjach zgodnie z posiadanymi udziałami.

§ 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Głogów, jak również w budynkach wspólnot, w których gmina ma udziały sporządzony został na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych.

Stan techniczny budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Głogów na 2025 rok		
bardzo dobry (szt.)	dobry (szt.)	dostateczny/mierny (szt.)
4	92	45

Oceny opisowe ujęte w tabeli oznaczają:

- stan bardzo dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja,
- stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca,
- stan dostateczny/ mierny – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza ilość złożonych wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ilość wyroków sądowych orzekających eksmisję z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i socjalne według stanu na dzień 30.11.2025r.

Wyszczególnienie	Ilość lokali	
	mieszkalnych	socjalnych (najem socjalny)
wnioski przyjęte do realizacji złożone w latach 2021-2025)	17	153
wyroki sądowe orzekające o zobowiązaniu Gminy do zapewnienia lokalu socjalnego	-	132
RAZEM	17	285

Ponadto Gmina posiada jeszcze 49 wyroków sądowych orzekających o zobowiązaniu Gminy do zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z unormowań ustawowych. Gmina, która zgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązana jest do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewniać najem socjalny lokali. W tym też celu Prezydent Miasta podejmuje następujące działania:

- wprowadza możliwości dokonywania systemowych zamian lokali, umożliwiając szczególnie najemcom lokali o niepełnym standardzie na dokonywanie zamian na lokale pełnostandardowe, poprawiając ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie tych mieszkań na najem socjalny lokali;
- buduje nowe lokale mieszkalne;
- realizuje Programy mieszkaniowe.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Plan remontów w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Głogów uwzględnia najpilniejsze potrzeby i priorytety przyjęte do uzyskania poprawy stanu zasobów, ze szczególnym uwzględnieniem robót mających na celu poprawę stanu bezpieczeństwa mieszkańców.

2. Wielkość wydatków na remonty gminnych budynków w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych, przy czym podkreślić należy, że w tabeli nie ujęto kwot, niezbędnych do wykonania remontów mieszkań pod zasiedlenie oraz na nieprzewidziane zdarzenia losowe.

3. Plan remontów w budynkach, w których Gmina Miejska Głogów jest współwłaścicielem ulegać będzie zmianie w zależności od decyzji i uchwał podejmowanych przez pozostałych współwłaścicieli, w związku z czym nie ujęte zostały te budynki w tabeli.

Analiza potrzeb i propozycje remontów i modernizacji budynków z 100% udziałem Gminy - ADM Śródmieście – lata 2026-2030

L.p.	Adres	wartość szacunkowa remontów	docieplenie/izolacje elewacji	remont podestów na wejściu	remont balkonów i elewacji	remont dachu	remont klatki schodowej (malowanie, schody, winda)	wymiana instalacji wod.-kan.i przyłączy	stolarzka okienna i drzwiowa	wymiana instal. elektr.(wraz z lokalami)	remont oświetlenia (z ujęciem czujników)	modernizacja/zmiana systemu c.o.	modernizacja/montaż instal.domofonowej (z unifonami)	remont/rozbórka budynków gosp.	osuszenie piwnic	zagospodarowanie wód opadowych - zbiornik retencyjny	remont ogrodzenia	wykonanie przyłącza wod.-kan.
1.	Krochmalna 8	145 000,00	100 000,00						15 000,00	15 000,00		15 000,00						
2.	Krochmalna 11	40 000,00														40 000,00		
3.	Krochmalna 11a-e	200 000,00	200 000,00															
4.	Krochmalna 6-b, 7	200 000,00	200 000,00															
5.	Okreżna 97	310 000,00	170 000,00				30 000,00		30 000,00	20 000,00		50 000,00		10 000,00				
6.	Okreżna 99	270 000,00	140 000,00				30 000,00		30 000,00	20 000,00		50 000,00						
7.	Sikorskiego 42	300 000,00	130 000,00	10 000,00		70 000,00	40 000,00		20 000,00	30 000,00								
8.	Wodna 1-1a	100 000,00					60 000,00		40 000,00									
9.	lokale gminne	300 000,00										300 000,00						
		1 865 000,00	940 000,00	10 000,00	0,00	70 000,00	160 000,00	0,00	135 000,00	85 000,00	0,00	415 000,00	0,00	10 000,00	0,00	40 000,00	0,00	0,00

Analiza potrzeb i propozycje remontów i modernizacji budynków z 100% udziałem Gminy – ADM Hutnik – lata 2026- 2030

Lp.	Adres	wartość szacunkowa remontów	docieplenie elewacji /izolacje	remont podestów na wejściu	remont balkonów /tarasów i elewacji	remont dachu	remont klatki schodowej (malowanie, schody)	wymiana instalacji wod.-kan.i przyłączy	stolaria okienna i drzwiowa	wymiana instal. elektr. (wraz z lokalam)	remont oświetlenia (z ujęciem czujników)	modernizacja/ zmiana systemu c.o.	modernizacja/ montaż instal.domofonowej (z unifonami)	remont/rozbiórka budynków gosp.	osuszenie piwnic	chodniki, opaski, ogrodzenia	budowa windy	wykonanie przyłącza wod.-kan.	uwagi	
1.	Folwarczna 2-c	520 000,00			300000,00		200000,00		20000,00											
2.	Folwarczna 1-c	290 000,00	70000,00				200000,00		20000,00											
3.	Folwarczna 3	310 000,00	250000,00											60000,00						
4.	Folwarczna 48-49	330 000,00		20000,00	200000,00		100000,00		10000,00											
5.	Końcowa 3	30 000,00												30000,00						
6.	Merkurego 8	420 000,00			200000,00		200000,00		20000,00											
7.	Obr. Pokoju 26	180 000,00					150000,00		20000,00				10000,00				300000,00			
8.	Osadników 27 (współwłasność)	300 000,00	150000,00				30000,00		20000,00	60000,00				20000,00		20000,00				
9.	Osadników 37	285 000,00	180000,00				30000,00	10000,00		30000,00				20000,00		15000,00				
10.	Osadników 50	400 000,00	250000,00				40000,00			30000,00				30000,00		50000,00				
11.	Paulinów 4	700 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	budynek do generalnego remontu	
12.	Sprawiedliwego 10	30 000,00							30000,00											budynek docelowo do wysiedlenia
13.	Sprawiedliwego 8	30 000,00							30000,00											budynek docelowo do wysiedlenia
14.	Lokale gminne	200 000,00										200000,00								
	Razem	4 025 000,00	900 000,00	20 000,00	700 000,00	0,00	950 000,00	10 000,00	170 000,00	120 000,00	0,00	200 000,00	10 000,00	70 000,00	90 000,00	85 000,00	300 000,00	0,00		

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 6. Sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców prowadzona jest na podstawie Uchwały nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 26 czerwca 2024 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (t.j. Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 lipca 2024 r. poz. 3769).

Sprzedaż mieszkań – w latach 2021 – 2025 (do 30.06.2025r.)	
ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ
2021	57
2022	54
2023	39
2024	51
2025	12
OGÓLEM	213

§ 7. Sprzedaż lokali komunalnych w latach 2026 – 2030 planowana jest na poziomie 30 mieszkań rocznie.

W latach 2021-2025 średniorocznie sprzedano na rzecz najemców około 42 lokale. Po zmienionych warunkach określonych w Uchwale wskazanej w § 6 można zaobserwować tendencję spadkową przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W związku z powyższym prognozuje się, że w latach 2026-2030 sprzedażą objętych zostanie ok. 150 lokali. Jest to ok. 70,5% faktycznej sprzedaży w latach 2021-2025.

Planowana sprzedaż mieszkań - prognoza	
ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ
2026	30
2027	30
2028	30
2029	30
2030	30
OGÓLEM	150

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. Zadaniem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Głogów jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb w mieszkaniowym zasobie gminy, poprzez ustalenie stawek czynszowych za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie bieżących kosztów utrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego na takim poziomie technicznym, aby pozyskane środki od najemców lokali umożliwiały prowadzenie gospodarki remontowej lokali i budynków zapobiegającej degradacji zasobu.

W związku z powyższym najemca winien wносить opłaty za czynsz, jak i inne opłaty niezależne od właściciela za dostawy do lokalu mediów: energii, gazu, wody, oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

1. Podstawą ustalania wysokości stawek czynszowych jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z ww. ustawą stawka czynszu obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz wskaźnik kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Stawki czynszu za lokale mieszkalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, mieszkania chronione oraz najmu tymczasowego pomieszczenia reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta Głogowa.

3. Zmiana wysokości stawek czynszu może następować nie częściej, niż co 6 miesięcy.

4. System kształtowania stawek czynszowych z uwzględnieniem czynników podwyższających

/obniżających stawkę to:

- położenie budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,

- ogólnego stanu technicznego budynku;
- termomodernizacja budynku.

5. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Do stawki czynszu określonej w ust. 5 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

§ 9. 1. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być powiązany z:

- 1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez:
 - stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
 - stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków, które ograniczają koszty eksploatacji (np. termomodernizacja, oświetlenie energooszczędne itp.).

2. Wzrost stawek czynszowych następować będzie zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o przewidywany stopień inflacji na rok następny.

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych stawka czynszu powiększona będzie na podstawie analizy faktycznych kwot kosztów ponoszonych na remont danego budynku.

4. W budynkach, w których obecne stawki czynszu nie pokrywają bieżących kosztów eksploatacji Gmina Miejska Głogów będzie pokrywała planowane koszty w ramach udzielanej dotacji.

§ 10. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz osoby, które były objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia są zobowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywać opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

§ 11. 1. Od wysokości ustalonego czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie różnicowana w zależności od wysokości dochodu.

2. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszów określa się jako udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego i nieprzekraczający:

- a) 195% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 165% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) 145% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

3. Obniżka nie może przekroczyć stawki ustalonej w zasobie za najem socjalnego lokalu.

4. Obniżka może zostać udzielona najemcy, który posiada tytuł prawny do lokalu.

5. Obniżek nie stosuje się wobec gospodarstw domowych, w których powierzchnia mieszkalna przekracza 10 m² na osobę wspólnie zamieszkującą oraz w przypadku posiadania zaległości w opłatach czynszowych.

6. Obniżek nie stosuje się wobec lokali wynajętych na czas oznaczony.

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Głogów

§ 12. 1. Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Prezydent Miasta Głogowa, poprzez utworzony w tym celu zakład budżetowy - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Nie przewiduje się zlecenia zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym innemu podmiotowi.

3. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli wyrażonej w formie uchwał właścicieli.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą przychody z tytułu:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, stanowiących własność Gminy Miejskiej Głogów;
- 3) dotacji z budżetu Gminy Miejskiej Głogów;
- 4) środków Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 5) środków zewnętrznych.
- 6) Wpływ ze sprzedaży lokali przeznaczonych na sprzedaż.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Głogów

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2026	2027	2028	2029	2030
1. Koszty bieżącej eksploatacji	707 760,00	707 760,00	707 760,00	707 760,00	707 760,00
2. Koszty remontów i modernizacji	870 000,00	870 000,00	870 000,00	870 000,00	870 000,00
3. Koszty zarządzania i administrowania	802 150,00	802 150,00	802 150,00	802 150,00	802 150,00
Razem	2 379 910,00	2 379 910,00	2 379 910,00	2 379 910,00	2 379 910,00

Poz. 1,3 – koszty za 2026 rok na podstawie przewidywanego wykonania z 2025 roku podwyższone o stopień inflacji w wys. 4,3%

Koszty za 2027, 2028, 2029, 2030 zostały wskazane na bazie roku 2026 roku bez uwzględnienia inflacji

2. Koszty eksploatacji lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM

Wydatki dotyczące lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM					
WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty utrzymania nieruchomości do wspólnego korzystania	952 960,00	952 960,00	952 960,00	952 960,00	952 960,00
Koszty remontów i modernizacji w tym wydatki inwestycyjne*	1 279 970,00	1 279 970,00	1 279 970,00	1 279 970,00	1 279 970,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	864 075,00	864 075,00	864 075,00	864 075,00	864 075,00
Koszty utrzymania lokali gminy	95 390,00	95 390,00	95 390,00	95 390,00	95 390,00
Razem	3 192 395,00	3 192 395,00	3 192 395,00	3 192 395,00	3 192 395,00

Koszty wspólnot na poszczególne lata - przyjęto na bazie stawek po zebraniach z 2025 roku plus inflacja 4,3%

3. Koszty eksploatacji lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych w obcym zarządzie

Wydatki dotyczące lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych w obcym zarządzie					
WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty utrzymania nieruchomości do wspólnego korzystania	356 970,00	356 970,00	356 970,00	356 970,00	356 970,00
Koszty remontów i modernizacji*	288 280,00	288 280,00	288 280,00	288 280,00	288 280,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	163 130,00	163 130,00	163 130,00	163 130,00	163 130,00
Koszty utrzymania lokali gminy	34 100,00	34 100,00	34 100,00	24 100,00	34 100,00
Razem	842 480,00	842 480,00	842 480,00	842 480,00	842 480,00

Koszty wspólnot na poszczególne lata - przyjęto na bazie stawek po zebraniach z 2025 roku plus inflacja 4,3%

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.**

§ 15. W oparciu o racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów zakłada się do realizacji w kolejnych latach następujące działania:

1. Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego i ciągła aktualizacja danych o budynkach i lokalach z uwagi na zmieniający się stan własności lokali, wynikający m.in. z wykupu lokali od gminy przez najemców lub regulacji tytułów prawnych do lokali, np. po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy.

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innych budynkach (np. własność lokalu lub budynku).

3. Wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:

- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów mieszkań poprzez dostarczanie lokali zamiennych w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga opróżnienia lokalu i przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- b) likwidacja dysproporcji pomiędzy 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 mieszkania (czynsz),
- c) poprawa warunków mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, osób borykających się z problemami zdrowotnymi.

4. Prowadzenie postępowań windykacyjnych zmierzających do zmniejszenia liczby dłużników, w tym dalsze propagowanie programu odpracowywania długów.

5. Zmniejszenie liczby osób oczekujących na najem socjalny lokali, poprzez budowanie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny, a także przeznaczanie większości lokali w ramach posiadanego już zasobu również na najem socjalny.

6. Kontynuacja tworzenia nowego zasobu z tzw. mieszkaniem czynszowymi.

7. Przeznaczanie lokali na mieszkania wspomaganą i treningowe – tworzone dla osób kierowanych przez Centrum Usług Społecznych.

8. Podejmowanie działań w celu pozyskania nowych budynków/ lokali do zasobu gminy.

9. Pozyskiwanie środków z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonywania modernizacji budynków o niskim standardzie wyposażenia oraz remontu lokali zdewastowanych w stanie nie nadającym się do ponownego zasiedlenia.

10. Kontynuacja programu dopłat do czynszów w ramach Programu Mieszkanie na Start.

11. Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie.