



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 marca 2026 r.

Poz. 1135

### **UCHWAŁA NR XXII.152.2026 RADY GMINY UDANIN**

z dnia 24 lutego 2026 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 4, 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 jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2026-2030 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy Udanin:  
**Janusz Strzelecki**

Załącznik do uchwały nr XXII.152.2026  
Rady Gminy Udanin  
z dnia 24 lutego 2026 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UDANIN NA LATA 2026-2030**

### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w przypadku wystąpienia takich potrzeb, oraz dbałość o stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego.

2. Gmina Udanin jest zobowiązana do uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin na lata 2026-2030*, zwanego dalej *Programem*, i podejmowania działań umożliwiających prawidłowe gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Aby realizować obowiązki ustawowe określone w ust. 1 Gmina Udanin będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając również inne rozwiązania prawne umożliwiające realizację tego zadania, w tym najem lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem dalszego podnajmowania gospodarstwom domowym spełniającym kryteria uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

4. Program opracowany został w oparciu o diagnozę zasobu mieszkaniowego na dzień 1 stycznia 2026 r. w następującym zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego oraz struktury wiekowej budynków;
- 2) stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu.

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Gmina Udanin jest zobowiązana do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. Z uwagi na specyfikę Gminy Udanin, gdzie zdecydowana większość to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a członkowie wspólnoty mieszkaniowej gminy zaspakajają potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, na dzień opracowania *Programu* nie występowały potrzeby mieszkaniowe w zakresie wskazywania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

3. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Udanin, w przypadku wystąpienia potrzeb, udostępni lokale na mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Udanin na dzień 1 stycznia 2026 r. stanowiło 22 lokali mieszkalnych o powierzchni 1186,71 m<sup>2</sup>, z czego 6 lokali mieszkalnych o powierzchni 416,50 m<sup>2</sup> położonych było w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Udanin, a 16 lokali o powierzchni 770,21 m<sup>2</sup> w budynkach wspólnot mieszkaniowych.



Tabela 4. Zestawienie lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Udanin:

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pu lokali ogółem	Źródło ciepła	Stan techniczny lokali
1	Damianowo 40	2	80,00	piec kaflowy	zły
2	Lasek 17/3	1	45,60	stary piec	średni
3	Lusina 45	2	105,21	piec kaflowy	zły (lokale niezasiedlone)
4	Pichorowice 28	2	179,10	piec kaflowy	zły
5	Piekary 13	2	62,10	piec kaflowy	zły (1 lokal niezasiedlony)
6	Pielaszkowice 41/1	1	52,75	stary piec	średni
7	Sokolniki 11	1	38,40	stary piec	zły
8	Ujazd Górny ul. Legnicka 5/2	1	37,87	pompa ciepła	bardzo dobry (lokal niezasiedlony)
9	Ujazd Górny ul. Legnicka 2B	1	103,39	piec olejowy	dobry
10	Ujazd Górny ul. Główna 10	1	82,77	stary piec	średni
11	Ujazd Górny ul. Główna 5/1	1	65,04	pompa ciepła	bardzo dobry (lokal niezasiedlony)
12	Ujazd Górny ul. Główna 5/3	1	38,38	koza	zły (lokal niezasiedlony)
13	Ujazd Górny ul. Główna 8/1	1	81,82	piec na ekogroszek	dobry
14	Ujazd Górny ul. Główna 8/2	1	86,42	stary piec	średni
15	Gościśław 42	1	51,15	stary piec	średni
16	Udanin ul. Główna 62/5	1	33,67	koza	średni
17	Udanin ul. Główna 62/2A	1	20,73	pompa ciepła	bardzo dobry (lokal niezasiedlony)
18.	Udanin ul. Główna 62/2B	1	22,31	pompa ciepła	bardzo dobry (lokal niezasiedlony)
<b>Razem</b>		<b>22</b>	<b>1186,71</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Tabela 5. Stan techniczny budynków ogółem- łącznie budynki z udziałem Gminy Udanin we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy Udanin:

Wyszczególnienie	Stan 1.01. 2026	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12 2030
Bardzo dobry - stopień zużycia budynku do 10%	1	1	1	1	1	1
Dobry - stopień zużycia budynku 11% - 20%	2	2	2	3	3	3
Zadawalający - stopień zużycia budynku 21% - 30%	0	0	0	0	0	0
Średni - stopień zużycia budynku 31% - 50%	7	7	7	7	7	7
Zły - stopień zużycia budynku 51% - 70%	4	4	4	3	3	3
Bardzo zły - stopień zużycia budynku powyżej 70%	0	0	0	0	0	0

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Udanin jest w zróżnicowanym stanie technicznym wymagającym podejmowania działań remontowych. Na stan techniczny zasobu wpływa m.in. wiek budynków, izolacja budynku, zakres prowadzonych w przeszłości remontów i napraw oraz stan ich utrzymania.

2. Większość budynków, w których położone są lokale mieszkalne, wymaga remontu ze względu na ich ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Na mocy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Udanin zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy.

4. Zakłada się, w miarę możliwości finansowych Gminy Udanin, poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Udanin przyjmując za priorytet usuwanie stanów awaryjnych zagrażających zdrowiu i życiu lokatorów. W tym celu Gmina Udanin będzie aplikowała o dofinansowanie działań remontowych i modernizacyjnych z rządowych programów wspierających modernizację infrastruktury mieszkaniowej, w tym m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Krajowego Planu Odbudowy, w szczególności z zakresie poprawy efektywności energetycznej.

5. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Udanin określane będą na każdy rok kalendarzowy w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

6. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Udanin posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na dany rok obrachunkowy. W przypadku podjęcia takich uchwał Gmina Udanin będzie pokrywała koszty do wysokości posiadanego udziału w danej wspólnocie mieszkaniowej.

7. W okresie obowiązywania *Programu* będą podejmowane działania zmierzające do dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin, z uwzględnieniem:

- 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją;
- 5) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 6) remontów i modernizacji budynków;
- 7) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu.

8. Analizę potrzeb w zakresie niezbędnych nakładów remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących współwłasność Gminy Udanin przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030:

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	0	0	0	1	0
Remonty bieżące	0	4	4	4	4
Modernizacje	0	0	1	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO PLN					
Dachy	0	0	0	100 000	0
Remonty bieżące	0	150 000	155 000	160 000	165 000
Modernizacje	0	0	100 000	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO PLN					
Remonty i modernizacje pustostanów	0	0	0	50 000	50 000

Wymiana źródeł ciepła	0	150 000	155 000	160 000	165 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty i modernizacje pustostanów	0	0	0	1	1
Wymiana źródeł ciepła	0	3	3	3	3

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin w kolejnych latach**

§ 4. 1. Gmina Udanin gospodaruje zasobem mieszkaniowym zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz realizację zadań publicznych.

2. Za najważniejszy cel gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Udanin uznaje się przeciwdziałanie wykluczeniu mieszkaniowemu gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez dostęp do lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali z zasobu Gminy Udanin.

3. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin.

4. Gospodarka mieszkaniowa Gminy Udanin opierać się będzie na najmie długoterminowym oraz rotacyjnym wykorzystaniu zasobu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz skala potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz planowanych działań remontowych i modernizacyjnych.

§ 6. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Wójt Gminy Udanin w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 7. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego wynikające z:

- 1) położenia budynku w Gminie Udanin;
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się podział Gminy Udanin na następujące strefy:

- 1) strefa I – sołectwa: Udanin, Piekary, Ujazd Górny;
- 2) strefa II – sołectwa: Damianowo, Gościsław, Jarosław, Lasek, Lusina, Pichorowice, Pielaszkowice, Sokolniki.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokale wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, WC, ogrzewanie z kotłowni w budynku lub lokalnej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda – **25%**;

- 2) lokale wyposażony w co najmniej dwa urządzenia techniczne, tj. instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, WC, ogrzewanie c.o. etażowe – **20%**;
- 3) lokale wyposażone w instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych, ale nie posiadające łazienki, WC, ogrzewania c.o. lub wykonane na koszt najemcy – **5%**;
- 4) lokale w budynkach o zadowalającym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **3%**;
- 5) lokale w budynkach o dobrym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **5%**;
- 6) lokale w budynkach o bardzo dobrym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **10%**.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokale w budynkach położonych w II strefie – **5%**;
- 2) lokale bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej lub wykonaną na koszt najemcy - **5%**;
- 3) lokale usytuowane na poddaszu lub strychu zaadaptowane na cele mieszkalne - **5%**;
- 4) lokale jednoizbowe bez kuchni, aneksu kuchennego - **5%**;
- 5) lokale w budynkach o złym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **10%**;
- 6) lokale w budynkach o bardzo złym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego - **20%**.

5. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokalu ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 8. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom w skali miesiąca co najmniej 2,5% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody dolnośląskiego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadkach spełnienia przez gospodarstwa domowe kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale przywołanej w ust.2 niniejszego paragrafu ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) o 20% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekroczył 40% na jednego członka gospodarstwa domowego dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 2) o 10% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu przekroczył 40%, ale nie przekroczył 50% na jednego członka gospodarstwa domowego dochodu uprawniającego do dodatku mieszkaniowego.

## Rozdział 5.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Udanin w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i inwestowanie w nieruchomość w zależności od potrzeb;
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) wykonywanie czynności związanej z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie należności najemcom lokali (czynsz, opłaty niezależne), ich pobieranie, rozliczanie oraz prowadzenie windykacji należności;
- 4) zapewnienie obsługi technicznej i komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych i płynnych, dostarczanie wody;
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego dotyczących najemców;
- 6) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie dochodów i wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- 7) przygotowywanie planów remontowych;
- 8) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

3. W okresie objętym *Programem* nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin.

4. O sposobie zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Udanin ma udziały, decydują właściciele lokali w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Udanin jest właścicielem lub współwłaścicielem.

2. Gmina Udanin, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i dotacje z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej Krajowego Planu Odbudowy, w szczególności z zakresie poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w ramach Programu TERMO - Premia MZG z opcją grantu MZG, Grantu OZE.

3. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Udanin, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) należności pochodzących z wynajmu lokali mieszkalnych i za najem socjalny lokali;
- 2) budżetu gminy;
- 3) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 4) odsetek za nieterminowe regulowanie płatności;
- 5) środków zewnętrznych pozyskanych przez Gminę Udanin w ramach dostępnych programów finansowego wsparcia.

**Rozdział 7.****Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 11. 1. Kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Udanin są w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu: podatku od nieruchomości, utrzymania technicznego (przeglądy, konserwacje), opłat sądowych, opłat pocztowych, ochrony mienia, ubezpieczenie mienia, koszty utrzymania porządku i czystości w częściach wspólnych nieruchomości (w budynkach w 100% własności Gminy Udanin), koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, koszty usługi kominiarskiej i inne;
- 3) koszty remontów budynków;
- 4) koszty modernizacji budynków;
- 5) koszty remontów i modernizacji lokali;
- 6) koszty wymiany źródeł ciepła;
- 7) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Udanin jest współwłaścicielem oraz koszty remontów budynków finansowane poprzez zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

2. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) rzeczywistych kosztów remontów budynków w 100% własności Gminy Udanin;
- 3) skali realizacji i kosztów remontów i modernizacji lokali, w tym pustostanów;
- 4) rzeczywistych kosztów modernizacji budynku w 100% własności Gminy Udanin;
- 5) skali realizacji i rzeczywistych kosztów wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 6) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, w których Gmina Udanin jest współwłaścicielem;
- 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
- 8) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej i modernizacyjnej.

3. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Udanin szacuje się na poziomie zakładanym w tabeli 7, z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł m.in. dotacji i programów oraz czynników zewnętrznych mających wpływ na budżet gminy, mogą ulegać zmianie.

Tabela 7. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Udanin jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne [w zł] rocznie:

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	6 765	6 961	7 135	7 314	7 496
Koszty remontów bieżących budynków stanowiących 100% własność gminy	0	150 000	155 000	160 000	165 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	0	0	100 000	0	0
Koszty remontów i modernizacji lokali	0	0	0	50 000	50 000

Koszty wymiany źródeł ciepła	0	150 000	155 000	160 000	165 000
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	49 203	50 630	51 896	53 193	54 523
Koszty inwestycji	0	0	0	0	0
<b>Razem koszty</b>	55 968	357 591	469 031	430 507	442 019

### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Udanin**

§ 12. 1. Celem prawidłowego gospodarowania i właściwego wykorzystania zasobu Gminy Udanin przyjmuje się następujące zasady:

- 1) zmniejszanie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela;
- 2) monitorowanie zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lokalu;
- 3) wypowiedzanie umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się do zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 4) podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na poprawę stanu technicznego nieruchomości, w tym na remonty pustostanów i wymianę źródeł ciepła;
- 5) realizowanie zamian lokali pomiędzy najemcami, którzy mają trudności w utrzymaniu nieruchomości o większej powierzchni lub z wyższymi opłatami;
- 6) opomiarowanie mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia.

2. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W okresie obowiązywania niniejszego *Programu* nie przewiduje się konieczności zamian lokali w związku z przeprowadzaniem remontów w budynkach i lokalach mieszkalnych.