



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 1673

### UCHWAŁA NR XXVI/172/2026 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 26 marca 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Żarowie nr XXII/143/2025 z dnia 27 listopada 2025 r.  
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów  
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy 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, ze zm.) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Rady Miejskiej w Żarowie nr XXII/143/2025 z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2026-2030 wprowadza się następujące zmiany:

1) załącznik nr 1 do uchwały otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:  
**Marcin Perzyński**

Załącznik do uchwały nr XXVI/172/2026  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 26 marca 2026 r.

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

### WPROWADZENIE

#### Celem programu jest:

1. Dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
2. Zwiększanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, osób z niepełnosprawnościami oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do najmu lokalu socjalnego,
3. Racjonalizacja wynajmu lokalu mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości wyposażenia do liczebności gospodarstw i ich możliwości finansowych,
4. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasoby Gminy,
5. Realizacja remontów i modernizacja lokali i budynków,
6. Poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Żarów,
- **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal używany dotychczas, o podobnej powierzchni,
- **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.2023.725)
- **burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Żarów
- **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Żarów.

### DZIAŁ I.

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŻARÓW W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

##### Rozdział 1.

##### Wielkość zasobu mieszkaniowego

- §1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żarów objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na dzień 31.12.2025r. wchodzi 270 lokali o łącznej powierzchni 11.028,19 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
100% własność Gminy	3	13	409,93
Budynki wspólnotowe	109	268	10.618,26
<b>Razem</b>	112	281	11.028,19

## **Rozdział 2.**

### **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

§ 2.1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że wszystkie budynki powstały przed II wojną światową. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowalający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją. W stanie złym znajduje się 1 budynek (ul. Sikorskiego 2 w Żarowie), który wymaga remontu i modernizacji.

2. W latach 2026-2030, stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty budynków mieszkalnych 100% gminnych, w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział 3.**

### **Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego**

§ 3.1. Gmina Żarów poprzez swoje działania kontynuuje utrzymywanie zadowalającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

**Tabela nr 2. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2025r.**

<b>Rodzaj wyposażenia</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>% udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy</b>
Wodociąg sieciowy	270	100
Kanalizacja sanitarna zbiorcza	252	93,33
Ustęp splukiwany	264	97,77
Łazienka	199	73,70
Gaz przewodowy	186	68,88
Centralne zbiorcze ogrzewanie	16	5,92
Centralna zbiorcza ciepła woda	16	5,92

2. Wszystkie mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów wyposażone są w wodociąg sieciowy. Kanalizacja sanitarna zbiorcza jest w chwili obecnej na poziomie 93%. Ponad 97% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w ustęp splukiwany. Dostęp do gazu przewodowego ma ponad 68% lokali mieszkalnych, natomiast tylko 5,92 lokali jest wyposażonych w centralne zbiorcze ogrzewanie oraz ma zapewniony dostęp do zbiorczej ciepłej wody użytkowej. Pozostałe lokale mają indywidualne systemy grzewcze i wody.

## **Rozdział 4.**

### **Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów**

§4.1. Gmina na dzień 31.12.2025r. dysponuje 270 lokalami i docelowo planuje pozostać przy wielkości 230-250 lokali mieszkalnych.

2. W latach 2026-2030 gmina planuje sprzedawać lokale mieszkalne zgodnie z wpływającymi wnioskami od najemców, w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu dotychczasowych wysokości bonifikat, tj. 50% wartości oraz 60% przy sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku.

3. Nie planuje się sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) objęciem najmem socjalnym;
- 2) niesamodzielnosc lokalu;
- 3) stwierdzone zaległości czynszowe;
- 4) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

4. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu

**Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów w poszczególnych latach**

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Stan techniczny budynku					
Budynki Gminy (100%)	3	3	3	3	3
Zadowolający	0	1	0	0	0
Średni	3	2	3	3	3
Zły	0	0	0	0	0
Stan techniczny budynku					
Budynki wspólnotowe	109	109	109	109	109
Zadowolający	109	109	109	109	109
Średni	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0

## DZIAŁ II

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

#### Rozdział 1.

#### Analiza potrzeb mieszkaniowych

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

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Żarów niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze

hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. W latach 2020-2025 do Urzędu Miejskiego w Żarowie wpłynęły 102 wnioski o wynajem lokali komunalnych i 0 wniosków o lokale socjalne.

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Żarów następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Żarów, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym SIM.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

§6.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U.2025.418), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Żarów 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 realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów, 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów**

§ 7.1. Budynki istniejące w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów w większości znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Jedynie jeden z nich wymaga przeprowadzenia remontu głównego. Dlatego też planuje się w latach 2026-2030 przeprowadzenie remontu głównego oraz remontów bieżących i konserwację.

2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków między innymi:

- a) sprawną instalację odgromową;
- b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
- c) elewację budynku bez ubytków;
- d) sprawną instalację elektryczną;
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy;
- g) odwodnienia dachów;

2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innym:

- a) sprawną wentylację w kuchni i łazience;
- b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe;
- d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Żarów wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) roboty dekarско-blacharskie;
- 2) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
- 3) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

4. Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań).

### **DZIAŁ III.**

#### **Planowana sprzedaż w kolejnych latach**

§8.1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2021.1048). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Rady Miejskiej w Żarowie Nr XLVIII/384/2022 z dnia 8 grudnia 2022r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów.

2. Pierwszeństwo w ich nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony- sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym oraz nie posiadają zaległości w uiszczaniu czynszu najmu.

3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku zapłaty jednorazowej ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:

- 1) 60%- przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich gminnych lokali w budynku,
- 2) 50% we wszystkich pozostałych przypadkach,

4. Z uwagi na wysokie bonifikaty, odstąpiono od możliwości nabycia lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym.
5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
6. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

#### **DZIAŁ IV.**

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

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ogólne**

§ 9.1. Racjonalna polityka czynszowa gminy w latach 2026-2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszanie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty.

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. Do stawki czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

3. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na rok, przy czym celem polityki pieniężnej gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem, przy założeniu, że w 2030 roku stawka czynszu nie przekroczy 3-4% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

#### **Rozdział 2.**

#### **Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu**

§ 10. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania, tj. uwzględniać wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Kryteria procentowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, uwzględniające czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych przedstawiają się następująco:

1) Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, na podział na strefy: miejską i wiejską, przy czym strefa wiejska powoduje obniżenie czynszu o 3%.

2) Ze względu na położenie lokalu w budynku stawka bazowa czynszu:

a) w lokalach na poddaszu ulega obniżeniu o 3%;

b) w lokalach ze wszystkimi oknami po stronie północnej ulega obniżeniu o 3%;

c) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu ulega obniżeniu o 3%.

3) Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu lub podwyższeniu:

- a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki lub przedpokoju ulega obniżeniu o 3%;
  - b) gdy wc znajduje się poza lokalem (na klatce schodowej, korytarzu) ulega obniżeniu o 3%;
  - c) gdy wc znajduje się poza budynkiem ulega obniżeniu o 3%.
- 4) Ze względu na wyposażenie w media stawka bazowa czynszu:
- a) przy braku urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu, ulega obniżeniu o 3%;
  - b) przy braku instalacji kanalizacyjnej, ulega obniżeniu o 3%;
  - c) przy centralnym ogrzewaniu ulega podwyższeniu o 10% (nie dotyczy osób, które na własny koszt, za zgodą wynajmującego dokonały zmiany sposobu ogrzewania na bardziej ekologiczny).
- 5) Ze względu na średni (lub niższy) stan techniczny budynku stawka bazowa czynszu może ulec obniżeniu o 3%.
- 6) Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 15%.

### **Rozdział 3**

#### **Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

§ 11.1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności z uwagi na długą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczenia czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczenia czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowane dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczenia czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczenia czynszu i uzyskania zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. zalanie lokalu, pożar itp.).

### **DZIAŁ V.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie sposobu zarządzania**

##### **Rozdział 1.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami**

§ 12. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta Żarów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

### **DZIAŁ VI.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;

- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
  - 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
  - 6) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów w latach 2026-2030 będzie mogło odbywać się również:
- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
  - 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
  - 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
  - 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
  - 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich;
  - 6) z innych źródeł.

## DZIAŁ VII.

**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**

### Rozdział 1.

#### Koszty utrzymania zasobu

§ 14.1. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

**Tabela nr 4. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2025**

Wyszczególnienie	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	57.301,53	76.879,70	100.758,20
Zakup energii	30.000	35.000	5.000
Remonty bieżące	112.659,90	153.673,23	165.264,82
Inwestycje	40.221	61.500	7.214
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	63.117,11	63.257,46	65.446,75

**Tabela nr 5. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030**

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000
Zakup energii	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400
Remonty bieżące	200.000	220.000	240.000	260.000	260.000
Inwestycje	1.000.000	100.000	100.000	200.000	200.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	66.000	66.500	66.500	66.000	65.000

2. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

3. Ponadto przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego.
4. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Żarów udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:
  - 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
  - 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki);
  - 3) z kredytów.

## **DZIAŁ VIII**

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

§ 15.1. Przedstawione w niniejszym programie zamierzenia mają na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Żarów przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Żarów będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 6) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 7) likwidację lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań wspólnych, a najemcom ich części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych, a w przypadku braku możliwości usamodzielnienia przeznaczenie niesamodzielnej części w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli danego budynku w celu polepszenia warunków mieszkaniowych;
- 8) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- 9) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- 10) zakup lokali na wolnym rynku;
- 11) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością;
- 12) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego;
- 13) wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Żarów, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów.
4. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych remontów.