



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3010

UCHWAŁA NR XXI/157/2025 RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień 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 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) Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIII/203/2020 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 października 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień na lata 2020-2025.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Damian Karpinski

Załącznik
do uchwały nr XXI/157/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień na lata 2026-2030”

§ 1.1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobrodzień stanowią:

- 1) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Dobrodzień w budynkach będących własnością Gminy Dobrodzień, zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu;
- 2) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Dobrodzień w budynkach usytuowanych na nieruchomościach wspólnych, których gmina jest współwłaścicielem, zarządzanych przez inne podmioty.

3. Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 1

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

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Dobrodzień. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.10.2025 r. wynosi 324 lokale mieszkalne.

Strukturę lokali według stanu na dzień 31.10.2025 r. obrazuje tabela 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Adresat	Ilość mieszkań	Powierz. użytkowa całkowita	Ilość izb	Ilość lok. użytkowych	Pow. lok. użytkowych
1	2	3	4	5	6	7
1.	Pludry, Oś. Rob.1	4	222,77	12	-	-
2.	Pludry, Oś. Rob 2	6	417,52	22	-	-
3.	Pludry, Oś. Rob5	6	267,34	16	-	-
4.	Pludry, Oś. Rob 17	6	376,58	23	1	12,38
5.	Pludry, Oś. Rob18 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	13	854,47	56	-	-
6.	Pludry, Oś. Rob 19 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	16	1007,01	66	-	-
7.	Pludry, Oś. Rob20 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	17	1085,02	71	-	-
8.	Pludry, Leśna 2a WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	7	333,79	46	-	-
9.	Pludry ul. Brzozowa 2	3	199,19	11	1	24,50
10.	Bzinica Stara ul. Główna 29	2	47,81	2	-	-
11.	Bzinica Nowa ul. Szkolna 9	6	364,17	19	-	-
12.	Pietraszów ul. Figla 17	6	270,40	12	-	-

13.	Szemrowice ul. Wiejska 4	2	149,22	8	-	-
14.	Makowczyce ul. Główna 1	7	180,40	9	-	-
15.	Myślina ul. Kolejowa 2	1	76,6	4	1	22,32
16.	Turza ul. Kolejowa 25	1	52,92	2	-	-
17.	Błachów ul. Opolska 25	14	718,00	41	-	-
18.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	5	339,51	15	-	-
19.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 1	3	147,97	7	-	-
20.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 3	4	182,81	9		
21.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 8	1	112,57	5		
22.	Dobrodzień ul. Solna 1 + WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	6	271,78	17	-	-
23.	Dobrodzień ul. Pl. Wolności 8 + WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	1	45,62	3	-	-
24.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza 11	7	410,21	24	-	-
25.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza 14	5	223,96	13	-	-
26.	Dobrodzień ul. Opolska 21	6	288,92	17	-	-
27.	Dobrodzień Pl. Wolności 2	3	183,68	11	2	177,77
28.	Dobrodzień Pl. Wolności 7	1	112,17	3	3	112,83
29.	Dobrodzień Pl. Wolności 12	4	176,57	6	-	-
30.	Dobrodzień Pl. Wolności 20	3	224,51	10	3	98,02
31.	Dobrodzień ul. Szemrowicka 1	14	545,48	42	-	-
32.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 17	11	567,08	33	-	-
33.	Dobrodzień ul. Rzędowicka 1a	1	94,74	6	-	-
34.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 10	6	386,89	22	2	60,90
35.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 51	5	228,79	13	-	-
36.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 57	6	371,68	23	-	-
37.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 72	3	189,19	9	-	-
38.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 73	5	231,39	14	-	-
39.	Dobrodzień ul. Oleska 18	4	254,85	12	-	-
40.	Dobrodzień ul. Oleska 15	3	192,97	10	1	11,39

41.	Dobrodzień ul. Reymonta 8	6	369,87	27	-	-
42.	Dobrodzień ul. E. Stein 1	2	106,86	11	-	-
43.	Dobrodzień ul. Chłopska 2 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	4	148,08	10	-	-
44.	Dobrodzień ul. Piastowska 4	2	88,17	4	1	77,69
45.	Dobrodzień ul. Piastowska 6	3	177,21	9	1	52,90
46.	Dobrodzień ul. Piastowska 25a	1	58,46	3	Biurowiec ZGKiM	
47.	Dobrodzień ul. Piastowska 39b 1- lokal wł.	5	328,91	18	-	-
48.	Dobrodzień ul. Piastowska 39c	8	400,31	22	-	-
49.	Dobrodzień ul. Piastowska 70 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	8	373,79	29	-	-
50.	Dobrodzień Pl. Wolności 22	15	601,20	42	2	178,42
51.	Dobrodzień Pl. Wolności 23	18	684,33	46	3	511,68
52.	Dobrodzień ul. Oleska 1a 1 lokal wł.	28	1 167,58	78	-	-
53.	Dobrodzień ul. Moniuszki 2 Oś. Zdr	-	-	-	5	454,26
	OGÓLEM:	324	16 911,32	1 043	27	1 835,60

3. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 31.10.2025 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.

Lp.	Adres	Ilość Miesz-kań	Powierchn. użytkowa (w m ²)	Rok budowy	System ogrzew.	Instal. wod.- kan.	Stan techniczny	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Pludry, Oś. Rob.1	4	222,77	1945	Piece	Jest	Średni	
2.	Pludry, Oś. Rob. 2	6	417,52	1945	Piece	Jest	Średni	
3.	Pludry, Oś. Rob.5	6	267,34	1945	Piece	Jest	Średni	
4.	Pludry, Oś. Rob.17	6	376,58	1987	c.o.	Jest	Średni	
5.	Pludry, Oś. Rob.18 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	13	854,47	1989	c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
6.	Pludry, Oś. Rob.19 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	16	1 007,01	1987	c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
7.	Pludry, Oś. Rob 20 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	17	1 085,02	1987	c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
8.	Pludry ul. Leśna 2a WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	7	333,79	1978	c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
9.	Pludry ul. Brzozowa 2	3	199,19	1930	Piece	Jest	Średni	

10.	Bzinica Stara ul. Główna 29	2	47,81	1895	Piece	Jest	Średni	
11.	Bzinica Nowa ul. Szkolna 9	6	364,17		c.o.	Jest	Średni	
12.	Pietraszów ul. Figla 17	6	270,40	1910	Piecowe	Jest	Średni	
13.	Szemrowice ul. Wiejska 4	2	149,22	1949	c.o.	Jest	Średni	
14.	Makowczyce ul. Główna 1	7	180,40	1935	Piecowe	Wodna	Zły	
15.	Myślina ul. Kolejowa 2	1	76,6		Piecowe	Jest	Średni	
16.	Turza ul. Kolejowa 25	1	52,92		c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
17.	Błachów ul. Opolska 25	14	718,00	1935	Piecowe	Jest	Średni	
18.	Ligota Dobrodzieńska ul. Wojska Polskiego 70	5	339,51		c.o.	Jest	Średni	
19.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 1	3	147,97	1930	Piecowe	Jest	Średni	
20.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 3	4	182,81	1930	piecowe	Jest	Średni	
21.	Rzędowice ul. Dobrodzieńska 8	1	112,57		c.o. w zakresie lokatora	Jest	Średni	
22.	Dobrodzień ul. Solna 1 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	6	271,78	1964	Piecowe	Jest	Dobry	Budynek w zarządzie wspólnoty
23.	Dobrodzień Pl. Wolności 8 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	1	45,62	1964	Piece	Jest	Dobry	Budynek w zarządzie wspólnoty
24.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza 11	7	410,21	1902	Piecowe	Jest	Średni	
25.	Dobrodzień ul. Ks. Gładysza 14	5	223,96	1926	Piecowe	Jest	Średni	
26.	Dobrodzień ul. Opolska 21	6	288,92	1880	Piecowe	Jest	Średni	
27.	Dobrodzień Pl. Wolności 2	3	183,68	1880	c.o.	Jest	Średni	
28.	Dobrodzień Pl. Wolności 7	1	112,17	1880	Piecowe	Jest	Średni	
29.	Dobrodzień Pl. Wolności 12	4	176,57	1880	Piecowe	Jest	Średni	
30.	Dobrodzień Pl. Wolności 20	3	224,51	1840	Piecowe	Jest	Średni	
31.	Dobrodzień ul. Szemrowicka 1	14	545,48	1925	Piecowe	Jest	Średni	
32.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 17	11	567,08	1925 1971	Piecowe	Jest	Średni	
33.	Dobrodzień ul. Rzędowicka 1a	1	94,74	1926	c.o. w zakresie lokatora	Jest	Średni	
34.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 10	6	386,89	1910	Piecowe	Jest	Średni	

35.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 51	5	228,79	1910	Pieczowe	Jest	Średni	
36.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 57	6	371,68	1890	Pieczowe	Jest	Średni	
37.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 72	3	189,19	1880	Pieczowe	Jest	Średni	
38.	Dobrodzień ul. Lubliniecka 73	5	231,39	1925	Pieczowe	Jest	Średni	
39.	Dobrodzień ul. Oleska 18	4	254,85	1920	Pieczowe	Jest	Średni	
40.	Dobrodzień ul. Oleska 15	3	192,97		c.o.	Jest	Średni	
41.	Dobrodzień ul. Reymonta 8	6	369,87	1971	c.o.	Jest	Średni	
42.	Dobrodzień ul. E. Stein 1	2	106,86	1930	Pieczowe	Jest	Średni	
43.	Dobrodzień ul. Chłopska 2 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	4	148,08	1973	Pieczowe	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
44.	Dobrodzień ul. Piastowska 4	2	88,17	1912	c.o.	Jest	Średni	
45.	Dobrodzień ul. Piastowska 6	3	177,21		c.o.	Jest	Średni	
46.	Dobrodzień ul. Piastowska 25a	1	58,46	1978	c.o.	Jest	Średni	Biurowiec ZGKiM
47.	Dobrodzień ul. Piastowska 39a 1- lokal własnościowy	5	328,91	1930	Pieczowe	Jest	Średni	
48.	Dobrodzień ul. Piastowska 39c	8	400,31	1930	Pieczowe	Jest	Średni	
49.	Dobrodzień ul. Piastowska 70 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA	8	373,79	1951	c.o.	Jest	Średni	Budynek w zarządzie wspólnoty
50.	Dobrodzień Pl. Wolności 22	15	601,20	1959`	c.o.	Jest	Średni	
51.	Dobrodzień Pl. Wolności 23	18	684,33	1959	c.o.	Jest	Średni	
52.	Dobrodzień ul. Oleska 1a 1 lokal własnościowy	28	1 167,58	1959	c.o.	Jest	Średni	
53.	Dobrodzień ul. Moniuszki 2 Ośrodek Zdrowia	-	-		c.o.	Jest	Średni	
OGÓLEM:		324	16 911,32					

Skala ocen:

- Bardzo dobry - budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów
Dobry - budynek wymaga bieżących remontów
Średni - budynek wymaga bieżących remontów i modernizacji
Zły - wymaga kapitalnego remontu, do rozbiórki

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 3.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2026	304
2027	294
2028	284
2029	276
2030	268

5. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 4.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2026	304	7	287	10
2027	294	20	265	9
2028	284	35	242	7
2029	276	46	223	7
2030	268	51	210	7

6. Przewiduje się, że na zmianę wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu;
- 3) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.

Rozdział 2

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

§ 3.1. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowiąc będą okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przeglądy kominiarskie, kontrole instalacji elektrycznych, jak również bieżące zgłoszenia lokatorów.

2. Zadaniem priorytetowym będą remonty, które wynikają bezpośrednio ze stanów zagrożenia życia i bezpieczeństwa najemców.

3. W celu należytego utrzymania stanu technicznego posiadanego zasobu, określa się następujące działania remontowe, wynikające z analizy potrzeb:

- 1) przeglądy techniczne określone wymogami prawa budowlanego;
- 2) okresowe czyszczenia przewodów kominowych i wentylacyjnych, a w razie konieczności ich remonty i przebudowa;
- 3) remonty pokryć dachowych;
- 4) osuszanie i odwadnianie budynków;
- 5) remonty stolarki drzwiowej i okiennej oraz ich ewentualna wymiana w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
- 6) w uzasadnionych przypadkach wymiana instalacji elektrycznej;
- 7) poprawa estetyki budynków poprzez remonty części wspólnych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w szczególności klatek schodowych i elewacji;
- 8) generalne remonty zdewastowanych mieszkań, odzyskanych w wyniku eksmisji lokatorów.

4. Przyjmuje się, w celu zagwarantowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień w niepogorszonej stanie technicznym, realizowanie umów zawartych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu z podmiotami zewnętrznymi na usługi i roboty budowlane.

5. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych (w zł) na lata 2026–2030, w budynkach mieszkalnych zawiera poniższa tabela:

Tabela nr 5.

Rodzaj remontów	2026	2027	2028	2029	2030
Awarie, remonty pustostanów	310 000,00	322 000,00	333 270,00	300 000,00	300 000,00
Dachy, elewacje, stolarka budowlana	520 000,00	540 280,00	510 000,00	510 000,00	510 000,00
Roboty inwestycyjne: - termomodernizacje budynków - modernizacje kotłowni - przyłączenie budynków z ogrzewaniem piecowym do istniejących kotłowni	460 000,00	467 550,00	450 000,00	470 000,00	440 000,00
Razem:	1 290 000,00	1 329 830,00	1 293 270,00	1 280 000,00	1 250 000,00

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 t.j.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) i stosownej uchwale Rady Miejskiej w Dobrodzieniu.

2. W okresie objętym programem planuje się dążenie do zbywania lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których zbycie spowoduje zmniejszenie lub całkowite zbycie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Sprzedaż będzie się odbywać na podstawie wniosków złożonych przez najemców lokali z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat oraz w drodze przetargu otwartego nieograniczonego, w przypadku wolnych lokali.

3. Dopuszcza się przeznaczenie do sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

4. Złożone wnioski o wykup lokali wymagają zgody stałej właściwej Komisji Rady Miejskiej w Dobrodzieniu.

5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania w budynkach, które przeznaczone są do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych, służby zdrowia.

6. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 3 nie obejmuje lokali w budynkach położonych przy Placu Wolności oraz przy ulicy Oleskiej 1A w Dobrodzieniu.

7. Gmina może przeznaczyć odzyskane wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sprzedaży w drodze przetargu.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1. Polityka czynszowa Gminy Dobrodzień powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę bazową za 1 m² ustala Burmistrz Dobrodzienia w drodze zarządzenia.

4. Przyjmuje się, iż stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie podwyższeniu nie częściej niż raz na 6 miesięcy.

5. Podstawą kalkulowania stawki bazowej przez Burmistrza Dobrodzienia są w szczególności:

- 1) koszty poniesione na utrzymanie zasobu w roku poprzedzającym ustalenie stawki bazowej;
- 2) planowane koszty na rok następny;
- 3) stopień inflacji.

6. W kolejnych okresach obowiązywania stawka bazowa czynszu nie może być podwyższana o więcej niż 10% ponad stopień inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedzający ustalenie stawki bazowej.

7. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali do ustalenia wymiaru stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

1) czynniki podwyższające:

- a) 10% - za mieszkanie położone w miejscowości Dobrodzień,
- b) 10% - za mieszkanie wyposażone w C.O.,
- c) 10% - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, gdy powierzchnia lokalu w przeliczeniu na osobę wynosi powyżej 25 m²,
- d) 10% - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, gdy powierzchnia lokalu w przeliczeniu na osobę wynosi powyżej 35 m²;

2) czynniki obniżające:

- a) 5% - za brak łazienki w lokalu,
- b) 10% - za brak wc w lokalu,
- c) 5% - zawilgocenie ścian lokalu nie z winy lokatora (zniżka przysługuje w przypadku zawilgocenia co najmniej 1/10 powierzchni ścian lokalu).

8. W przypadku zbiegu czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, podlegają one kumulacji.

9. Dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości 30% stawki bazowej czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym w związku z czym czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą stawki czynszu za te lokale.

10. Ustala się obniżkę czynszu uzależnioną od wysokości dochodu gospodarstwa domowego, o której mowa w § 4 ust. 1 załącznika do uchwały Rady Miejskiej w Dobrodzieniu w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień.

§ 6.1. Analiza prognozowanych wpływów czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych na lata 2026-2030 (w zł):

Tabela nr 6.

Lp.	Lokalizacja	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Miasto Dobrodzień	741 928,00	759 563,16	772 664,64	755 897,16	757 889,64
2.	Pludry	334 836,00	321 158,45	300 165,38	301 720,97	269 715,16
3.	Pozostałe	213 546,00	220 568,71	217 094,26	218 157,66	216 468,81
	Razem:	1 290 310,00	1 301 290,32	1 289 924,28	1 275 775,79	1 244 073,61

Rozdział 5

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

§ 7.1. Administrowanie, eksploatacja, prowadzenie remontów bieżących i kapitalnych, oraz modernizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu zgodnie z uchwałą nr XXIII/173/2004 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 26 listopada 2004 r.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień.

3. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania ich w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

4. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszów i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

5. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrodzień przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

- 1) dla lokali gminnych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy wyznacza się przedstawiciela właściciela - Gminy Dobrodzień do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej;
- 2) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu reprezentuje właściciela - Gminę Dobrodzień w stosunkach z najemcami lokali mieszkalnych oraz wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych;
- 3) dla nieruchomości będących własnością Gminy Dobrodzień przyjmuje się zarządzanie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu, który wykonuje jednocześnie polecenia Gminy Dobrodzień w zakresie sposobu zarządzania i określenia wysokości opłat czynszowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynszów za najem lokali użytkowych;
- 3) dotacje z budżetu gminy;
- 4) czynszów za najem garaży;
- 5) czynszów za tablice reklamowe;
- 6) dofinansowania z innych źródeł.

2. Uzyskiwane przychody przeznaczane są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) bieżącej eksploatacji lokali i budynków;
- 2) remontów i modernizacji budynków;
- 3) remontów lokali mieszkalnych oraz zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Partycypacja gminy w remontach budynków stanowiących wspólnoty mieszkaniowe odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

4. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej gminy powinno być dążenie do zrównoważenia struktury przychodów i kosztów w zakresie gospodarki mieszkaniowej na dany rok budżetowy.

5. Gmina i Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu aktywnie działają w celu pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej, zarówno z budżetu państwa w ramach programów rządowych, jak i z Unii Europejskiej w ramach programów pomocowych.

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

§ 9. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego (w zł.):

Tabela nr 7.

RODZAJ KOSZTÓW:	2026	2027	2028	2029	2030
Usługi własne: •koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków •zaliczki na fundusz remontowy •koszty modernizacji lokali i budynków •przeeglądy, opinie techniczne •inne wydatki własne ponoszone w związku z administracją budynkami komunalnymi (w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi)	550 000,00	550 000,00	550 000,00	600 000,00	580 000,00
Usługi obce i inne: •roboty zlecone- remonty (ocieplenia ścian, remont pieców kaflowych, remonty dachów, wynajem zwyżki do prac wysokościowych itp.)	740 000,00	779 830,00	743 270,00	680 000,00	670 000,00
Razem:	1 290 000,00	1 329 830,00	1 293 270,00	1280 000,00	1 250 000,00

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zmierzać do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym m.in. przez prowadzenie systemu zamian lokali na warunkach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Dobrodzieniu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień;
- 2) poprawy stanu technicznego lokali i budynków m.in. przez kontynuację realizacji programu „Mieszkanie za remont”, o którym mowa w § 14 załącznika do uchwały Rady Miejskiej w Dobrodzieniu w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrodzień;
- 3) bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat;
- 4) dążyć do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia oraz zapobieganie powstawaniu zadłużenia;
- 5) umożliwienie najemcom odpracowania zaległości czynszowych;
- 6) w przypadku trudnej sytuacji materialnej najemców, informowanie ich o możliwości uzyskania specjalnej pomocy finansowej w formie dodatku mieszkaniowego;
- 7) angażowania lokatorów do wspólnych prac porządkowych na poszczególnych budynkach.

2. Zintensyfikowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, szczególnie tych, które są zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

3. Sprzedaż mieszkań w drodze przetargowej. W przypadku braku zainteresowania - sprzedaż tych lokali na maksymalnie korzystnych warunkach.

4. Wykorzystanie możliwości pozyskania dotacji zewnętrznych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.