



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3016

UCHWAŁA NR XXIII/337/25 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 Nysie uchwała, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

Przewodnicząca Rady

Jolanta Trytko-Warczak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/337/25 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 listopada 2025 r.

GMINA NYSA



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NYSA NA LATA 2026 - 2030

Spis treści:

Rozdział I	3
Przepisy ogólne	
Rozdział II	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa w latach 2026 - 2030	
Rozdział III	7
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026 - 2030	
Rozdział IV	9
Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030	
Rozdział V	10
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	
Rozdział VI	12
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030	
Rozdział VII	13
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030	
Rozdział VIII	14
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 jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne	
Rozdział IX	16
Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali	

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nysa, zwany dalej Programem, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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). Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na zapewnianiu lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie. Ponadto możliwe jest przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).
3. Program określa kierunki działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a do głównych celów należy zaliczyć między innymi:
 - 1) powiększenie zasobu lokali poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych oraz adaptację poddaszy już istniejących budynków na mieszkania;
 - 2) sukcesywną poprawę stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) zmianę sposobu ogrzewania poprzez sukcesywne włączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - c) termomodernizację budynków,
 - d) likwidację barier architektonicznych, w ramach wspierania osób z niepełnosprawnościami;
 - 3) realizację wyroków eksmisyjnych w celu odzyskania lokali i ponownego ich zasiedlenia;
 - 4) zamianę lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w lokalach Gminy.

ROZDZIAŁ II**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nysa
w latach 2026 – 2030****§ 2**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Nysa, zwanej dalej Gminą, stanowią: lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących w 100 % własnością Gminy, lokale będące we współwłasności tj.: we wspólnotach mieszkaniowych, jak również lokale będące własnością Agencji Rozwoju Nysy Sp. z o.o. Ponadto Gmina od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej przy ul. KEN w Nysie wynajmuje 3 lokale mieszkalne (z dokonaniem podziałem na 6 lokali o najmie socjalnym), położone w Karłowicach Wielkich.

Tabela nr 1. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych

Kategoria	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.10.2025 r.
Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie należących w 100% do Gminy	Ogółem	58
	Miasto	43
	Wieś	15
Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie należących do gminnej spółki	Ogółem	6
	Miasto	5
	Wieś	1
Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy	Ogółem	1393
	W posiadaniu gminnej spółki	434
	W posiadaniu Gminy	943
Powierzchnia lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy	Ogółem	65 425,32 m ²
	W posiadaniu gminnej spółki	17 910,03 m ²
	W posiadaniu Gminy	47 515,29 m ²
Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Ogółem	187
	Miasto	174
	Wieś	13
Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach	Ogółem	513
	Miasto	499
	Wieś	14
Liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych od Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Nysie	Ogółem	3
Powierzchnia lokali mieszkalnych wynajmowanych od Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Nysie	Ogółem	178,71 m ²

2. Według stanu na dzień 31.10.2025 r. Gmina dysponuje wyodrębnionym zasobem 5-ciu tymczasowych pomieszczeń.
3. W zależności od dostępnych środków finansowych Gmina planuje podejmować inicjatywy mające na celu zwiększenie liczby lokali mieszkalnych.
4. Prognozuje się, że liczba mieszkań w komunalnym zasobie Gminy w latach 2026 -2030 podlegała będzie zmianom. W roku 2027 nastąpi zwiększenie zasobu w wyniku oddania do użytku 76 nowopowstałych mieszkań komunalnych położonych przy ul. Szlaku Chrobrego w Nysie. Dodatkowo planowane jest powiększenie zasobu poprzez adaptację poddaszy budynków położonych przy ul. Grodkowskiej 50-50a w Nysie na ok. 14 lokali o najmie socjalnym (2027-2028 r.) oraz przy ul. Otmuchowskiej 50c – 50d w Nysie na ok. 15 lokali o najmie socjalnym (2028-2029 r.).
5. Utrzymana zostanie tendencja zakładająca zwiększenie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około 1 - 2 rocznie. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia wskazuje się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie, jak również zawieranie umów z innymi podmiotami.

**Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy
w latach 2026 - 2030**

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa, w tym:	1393	1390	1462	1472	1483	1479
a) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	943	940	1012	1008	1004	1000
b) lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	446	444	443	456	469	467
c) tymczasowych pomieszczeń	4	6	7	8	10	12

6. Na terenie Gminy istnieje różnica standardów mieszkaniowych. Ogólny stan techniczny budynku zależy w dużej mierze od roku jego budowy oraz przeprowadzonych prac remontowych. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom lat budowy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Lata budowy mieszkaniowego zasobu Gminy

Lata budowy	przed 1910	1910-1950	1950-1999	od 2000	łącznie
Liczba budynków	17	26	16	3	64
Centralne ogrzewanie	0	0	1	3	4
Ciepła woda z sieci	0	0	1	3	4

Gaz	8	5*	2	0	15
Kanalizacja	16**	26	16	3	61

*Otmuchowska 50C, 50D – budynek podłączony do sieci gazowej (kotłownia), brak instalacji wewnętrznej.

**Zamojskiego 1 – istnieje instalacja wewnętrzna, budynek jest podłączony do szamba.

7. Z przeprowadzonych przeglądów technicznych wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków zasoby mieszkaniowe uległy znacznemu zużyciu i postępującej degradacji, przez co wymagają remontów kapitalnych i modernizacji. Dotyczy to w szczególności napraw dachów, remontów elewacji, wymiany stropów, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, wentylacji, stolarki okiennej i drzwiowej. Duża część budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą, zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych. Z powodu ograniczonych środków finansowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

**Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w latach 2026 - 2030**

Lata	Ilość	Stan techniczny			
		Bardzo dobry	Dobry	Średni	Zły
2026	1390	534	576	227	53
2027	1462	610	578	228	50
2028	1472	624	575	223	47
2029	1483	639	582	218	44
2030	1479	639	586	214	40

8. W latach 2026 - 2030 stosownie do możliwości finansowych stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie. Oprócz eliminacji zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników oraz konstrukcji budynków, będą prowadzone działania w celu likwidacji toalet poza lokalami (tam gdzie to możliwe), a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania.

ROZDZIAŁ III**§ 3****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2026 - 2030**

1. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasoby Gminy określone są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych przeglądach stanu technicznego budynków, a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Poniższa tabela określa wykaz potrzeb w tym zakresie.

Tabela nr 5. Wykaz potrzeb remontowych po przeglądach ogólnobudowlanych

Rodzaj prac	Ilość	Szacunkowa wartość prac w zł
Remonty kapitalne dachów	5	1 000 000,00
Remonty bieżące i konserwacje dachów	20	600 000,00
Remonty elewacji	30	6 000 000,00
Wykonanie izolacji cieplnych i wodnych ścian fundamentowych	30	3 000 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i na klatkach	45	500 000,00
Remont klatek schodowych	15	375 000,00
Wykonanie wentylacji w lokalach	20	100 000,00
Wymiana instalacji elektrycznej	25	250 000,00
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	20	150 000,00
Prace ogólnobudowlane	50	1 500 000,00
Prace zduńskie	30	150 000,00
R a z e m		13 625 000,00

3. Środki finansowe wydatkowane na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych pochodzą z zaliczek wnoszonych przez właścicieli na konta bankowe wspólnot oraz z kredytów bankowych zaciąganych przez wspólnoty. Natomiast środki finansowe na utrzymanie budynków w 100% należących do Gminy, przeznaczane bezpośrednio z budżetu Gminy, są niewystarczające na przeprowadzenie prac remontowych oraz nie zawsze zabezpieczają konieczne naprawy.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji w latach 2026 - 2030

Rodzaj remontów	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty kapitalne dachów	1	1	1	1	1
Remonty bieżące i konserwacje dachów	4	4	4	4	4
Remonty elewacji	2	2	2	2	2
Wykonanie izolacji cieplnych i wodnych ścian fundamentowych	3	3	3	3	3
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i na klatkach	9	9	9	9	9
Remont klatek schodowych	3	3	3	3	3
Wykonanie wentylacji w lokalach	4	4	4	4	4
Wymiana instalacji elektrycznej	5	5	5	5	5
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	4	4	4	4	4
Prace ogólnobudowlane	10	10	10	10	10
Prace zdruńskie	6	6	6	6	6
Remonty wolnych lokali i pomieszczeń tymczasowych	10	10	5	5	5

4. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków i lokali).

5. Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remont instalacji elektrycznych, pieców węglowych (kaflowych), a o ile to możliwe w miarę potrzeb i możliwości będzie stosowane ogrzewanie elektryczne, gazowe bądź podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

6. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów, uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy, podnoszący wartości użytkowe lokali mieszkalnych. W roku 2025 na inwestycje, remonty i modernizacje przeznaczono kwotę 950.000,00 zł. Zakłada się rokrocznie zwiększanie kwoty zgodnie z przedstawioną poniżej tabelą.

Tabela nr 7. Planowany koszt inwestycji, remontów i modernizacji w latach 2026 - 2030

Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
zł	zł	zł	zł	zł
1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 500 000

7. Poprzez modernizację i remonty systematycznie poprawiany będzie standard budynków i lokali zwalnianych przez najemców, szczególnie z przeznaczeniem na najem socjalny.

ROZDZIAŁ IV

§ 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 - 2030

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki zasobem Gminy, a w szczególności uzasadnienia ekonomicznego i społecznego.
2. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) i z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.) oraz odrębnej uchwale Nr XXX/528/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 6 grudnia 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Opol. z 2005 r. Nr 1, poz. 15, ze zm.).
3. Kontynuowana będzie sprzedaż wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o dużym metrażu (powyżej 80m²).
4. Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wspólnym przedpokoju będą sprzedawane po wypowiedzeniu umowy najmu i wskazaniu najemcy lokalu zamiennego.
5. Wyłączone ze sprzedaży są lokale w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań własnych Gminy Nysa, wymienione w załączniku do uchwały, o której mowa w ust. 2.
6. Nie przewiduje się w latach objętych Programem sprzedaży mieszkań z bonifikatą ze względu na zachowanie niezbędnej ilości mieszkań w zasobie Gminy, a tym samym zaspakajania potrzeb jej mieszkańców o niskich dochodach.

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026 - 2030

Sprzedaż lokali w latach					
Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	1	2	2	2	2
Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu	2	2	2	2	2
Razem	3	4	4	4	4

ROZDZIAŁ V**§ 5****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. W związku z koniecznością właściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej zmierzające do stopniowego regulowania stawek czynszowych w taki sposób, aby otrzymywane środki pochodzące od najemców lokali pokrywały koszty bieżącego ich utrzymania, jak również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia bieżących remontów.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów

- 1) czynsz za lokale komunalne;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.

3. Stawka czynszu najmu tymczasowego pomieszczenia ustalana jest w wysokości stawki czynszu jak za najem socjalny lokalu.

Tabela nr 9. Stawki obowiązujące dla lokali mieszkalnych wchodzących**w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa w latach 2013 – 2025**

Lp.	Stawka czynszu	Stawka czynszu najmu socjalnego	Podstawa prawna
1	2,90 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 1122/2013 Burmistrza Nysy z dnia 17 czerwca 2013 r.
2	3,40 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 417/2015 Burmistrza Nysy z dnia 7 września 2015 r.
3	4,08 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 354/2019 Burmistrza Nysy z dnia 30 sierpnia 2019 r.
4	4,90 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 729/2020 Burmistrza Nysy z dnia 31 sierpnia 2020 r.
5	6,50 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej	50% najniższego czynszu obowiązującego za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Nysa	Zarządzenie Nr 983/2025 Burmistrza Nysy z dnia 12 września 2025 r.

4. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, ustala Burmistrz Nysy w drodze zarządzenia. Zakłada się, że zmiana stawki bazowej czynszu następować będzie nie częściej niż raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Do najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

6. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie Gminy osiągnie wartość równą lub większą niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonym przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

7. Warunki obniżania czynszu:

1) obniżka czynszu, naliczanego dla lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

a) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech pełnych ostatnich miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku,

b) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miejskiej w Nysie regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa;

2) obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy;

3) obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony, z możliwością przedłużenia obniżenia czynszu na zasadach określonych w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

8. Czynsz może zostać obniżony w następujących wysokościach:

1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, określonej w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Nysie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy;

2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wieloosobowego) jest równy lub wyższy niż 50%, jednak nie wyższy niż 100% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, określonej w odrębnej uchwale Rady Miejskiej

w Nysie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

9. Stawka czynszu najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu jak dla najmu socjalnego lokali.

10. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

11. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności gdy lokal wyłączony został z użytkowania na skutek zdarzeń losowych (w tym pożar, powódź), dopuszcza się możliwość zawieszenia naliczania czynszu. Zawieszenie dokonywane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego okresu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026 - 2030

§ 6

1. Zarządzanie nieruchomościami w Gminie polega na podejmowaniu działań i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w 100% własność Gminy, jak również lokalami wchodzącymi w skład zasobu znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, odbywać się będzie za pośrednictwem zarządzającego wyłonionego zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych.

3. Wzajemne obowiązki będą określone w umowie zawartej pomiędzy Gminą a wyłonionym zarządcą, w której to umowie ustalone będzie również wynagrodzenie zarządcy.
4. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, a będące własnością gminnej spółki, zarządzane są bezpośrednio przez spółkę i na jej koszt.
5. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, odbywa się zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez wybór zarządu wspólnoty, przy pomocy administratorów i zarządców prowadzących księgowość oraz obsługujących wspólnoty w sprawach bieżących. Natomiast część wspólnot, które nie wyłoniły jeszcze swojego zarządu spośród osób fizycznych, zdecydowały o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy wybranemu przez właścicieli.
6. Sposób ustalania i wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną strony określają w uchwale właścicieli oraz umowie o administrowanie.
7. Nie przewiduje się zmian w zakresie wyłaniania zarządcy zasobu mieszkaniowego.

Natomiast w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy działania zmierzać będą do:

- 1) skutecznego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców, którzy posiadają zaległości;
- 4) występowania do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego w przypadku gdy wspólnota z udziałem Gminy nie dokona wyboru zarządu, względnie zarządcy.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026 - 2030

§ 7

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu będą:
 - 1) wpływy z czynszów (lub odszkodowań) za najem lokali mieszkalnych;
 - 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
 - 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 4) środki pochodzące z budżetu Gminy.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie się mogło odbywać również:
 - 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:

- a) udzielanie na warunkach preferencyjnych kredytów, w szczególności społecznym inicjatywom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem,
- b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
- 2) w ramach bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa przyznawanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopłat;
- 3) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 4) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021-2027;
- 6) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych Gminie z budżetu Państwa, w szczególności na pomoc dla repatriantów;
- 7) z funduszy celowych w Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 8) z innych źródeł.

Rozdział VIII

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 jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i dojść do śmietników,
 - b) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
 - c) koszty konserwacji i usuwania awarii instalacji znajdujących się w budynku oraz opłaty za dostawę energii elektrycznej, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - d) koszty napraw budynków, lokali, tymczasowych pomieszczeń oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - e) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych;
 - 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
 - 3) koszty ubezpieczenia mieszkaniowego zasobu Gminy;

4) koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeprowadzane bezpośrednio przez Gminę;

5) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. W sytuacji gdy występuje niedobór środków na ten cel, utrzymanie zasobu jest finansowane z innych źródeł, w tym środków z kredytów zaciąganych przez wspólnoty.

3. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikają z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana jest planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

4. Wysokość środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy oraz faktyczne wydatki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną we wspólnotach z udziałem Gminy określa na dany rok uchwała budżetowa.

Wysokość przewidywanych kosztów utrzymania zasobu i zarządzania zasobem przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Wysokość przewidywanych kosztów utrzymania zasobu i zarządzania zasobem w latach 2026 - 2030

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	2026	2027	2028	2029	2030
	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji	2 400 000	2 450 000	2 500 000	2 550 000	2 600 000
Koszty remontów i modernizacji	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 250 000	1 260 000	1 270 000	1 280 000	1 290 000
Koszty inwestycyjne	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 500 000
Razem	4 750 000	4 910 000	5 070 000	5 230 000	5 490 000

ROZDZIAŁ IX**Planowane działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali****§ 9**

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

- 1) stworzenia warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) odzyskiwania lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, niezamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzegania zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu;
- 4) wzmocnienia kontroli pod kątem podnajmowania zasobu mieszkaniowego przez najemców lub użytkowników;
- 5) wykorzystywania możliwości pozyskania unijnych i krajowych środków finansowych w ramach istniejących lub pojawiających się różnego rodzaju programów na działania związane z tworzeniem, modernizacją lub remontem zasobu mieszkaniowego.

2. W zakresie niezbędnych zamian lokali wzmoczone zostaną propozycje zamiany lokali w przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Ponadto zakłada się:

- 1) łączenie lokali, które nie są samodzielne, podzielone tytułami prawnymi pomiędzy różnych najemców (np. wspólny przedpokój) poprzez proponowanie najemcom lokali zamiennych;
- 2) aplikowanie przez Gminę o finansowe wsparcie tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań wspomaganych lub treningowych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, udzielane na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem Gminy albo związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) wykonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej, między innymi poprzez zaangażowanie w plany gospodarcze wspólnot z udziałem Gminy;
- 4) redukcję zanieczyszczeń powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła, podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zmianę systemu ogrzewania oraz poprawę efektywności energetycznej poprzez termomodernizację;

5) monitoring najmu – regularna kontrola zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami określonymi w umowie, a także wypowiedzenie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub naruszają postanowienia umowy najmu;

6) monitoring niezamieszkałych budynków i wolnych lokali – w celu zabezpieczenia ich przed samowolnym zajęciem;

7) skracanie czasu procesów windykacyjnych, w tym celu przyspieszenie uzyskiwania nakazów zapłaty i egzekwowania zadłużeń przez komorników, aby uniknąć przedawnienia wierzytelności;

8) pozyskiwanie dodatkowych funduszy na budownictwo komunalne.

4. W ramach współpracy w zakresie realizacji zadań społecznych, Gmina na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Nysie kontynuować będzie wydzielanie z zasobu lokali, które przeznaczone będą na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, obejmującej w szczególności mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane na potrzeby Gminy.

5. Dodatkowo, w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, podejmowane będą kompleksowe działania (w tym we współpracy Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Nysie i Centrum Integracji Społecznej w Nysie) na rzecz zapobiegania, likwidacji lub znaczącego ograniczenia zadłużenia czynszowego, w tym:

1) działania informacyjne oparte na uświadamianiu najemców i użytkowników zasobu mieszkaniowego o trudnościach w jego gospodarowaniu z racji wysokich zaległości czynszowych, a także o możliwościach zwiększenia skali zmian estetycznych i funkcjonalnych zasobu na skutek zwiększenia przychodów z czynszów;

2) działania motywujące dłużnika do zapłaty, oparte m.in. na systemach informacji o terminach opłat i zadłużeniach (list, ulotka) oraz wpisy do Krajowego Rejestru Długów BIG S.A. i Biura Informacji Gospodarczej S.A.;

3) działania o charakterze pomocowym, w szczególności konsultacje indywidualne, spotkania otwarte na temat możliwości rozwiązania kwestii zadłużenia;

4) umożliwienie odpracowania zadłużenia.