

**UCHWAŁA NR XXII/143/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

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.2025.1153 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.2023.725 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2026-2030” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 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

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

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

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.

Hełkroć 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.

Rozdział 2. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY, ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

§ 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 277 lokali o łącznej powierzchni 11.171,42 m².

3. Z uwagi na fakt, że lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdują się w budynkach mających po kilkadziesiąt lat, ich stan techniczny jest przeciętny/zadowalający i w latach 2026-2030 gmina planuje dokonywać bieżących remontów celem utrzymania pożądanego stanu technicznego. Gmina będzie także dążyła do podnoszenia standardu lokali oraz estetyki budynków.

4. Gmina planuje w miarę możliwości i pozyskiwania środków zewnętrznych powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę lub zakup nowych lokali.

Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 2. 1. Gmina na dzień 31.12.2025r. dysponuje 277 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.

Rozdział 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 3. 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 zapewniłoby 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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Rozdział 5. CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYSOKOŚĆ CZYNSZU NAJMU

§ 4. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania, tj. uwzględnić 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 stan techniczny budynku stawka bazowa czynszu może ulec obniżeniu o 3%.
- 6) Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 15%.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

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

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 6. 1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy.

2. Koszt remontów i modernizacji lokali oraz budynków pokrywane będą z budżetu gminy (w przypadku zabezpieczenia środków na ten cel) oraz z pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów, wysokości zabezpieczonych środków w budżecie oraz ewentualnych środków finansowych z zewnątrz.

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

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

2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie niezbędnych i zaplanowanych remontów.

3. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych remontów.

Uzasadnienie
do Uchwały Miejskiej w Żarowie

w sprawie: **uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2026-2030**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.) zobowiązuje gminę do opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na okres minimum 5 lat. Poprzedni plan uchwalony był na lata 2020-2025.

Opracowanie niniejszego programu w znacznym stopniu może się przyczynić do racjonalnego planowania i wykorzystania środków finansowych przewidzianych w budżecie na cele mieszkaniowe Gminy Żarów oraz usprawnić administrowanie zasobem mieszkaniowym.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.