

WNU.0006.1.2026

RADA MIEJSKA STRZELINA	
WPLYNĘŁO	
dnia	13.01.2026 r.
Podpis	Marutkowske

Strzelin 13.01.2026 r.

**Pan Przewodniczący
Rady Miejskiej
Strzelina**

Niniejszym przedkładam pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej Strzelina projekt uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin na lata 2026-2030”.

Proszę o opinię:
Komisja Gosp. i Os. Rolnicze
i Chw. Strzelinskie
Komisja Budowl. i Rozw. i
Gosp. Gminy 16.01.2026

BURMISTRZ

Dorota Pawnuke

W załączeniu:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

Projekt

z dnia 13 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2026 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 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 i ust. 2 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 Strzelina uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

RADCA PRAWNY
nr wpisu: 15115
dr Barbara Kowalczyk

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelin na lata 2026-2030 Wprowadzenie

Obowiązek uchwalenia niniejszego aktu wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.). Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii zarówno finansowania, jak i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin.

DZIAŁ I.

Analiza stanu zasobów mieszkaniowych oraz prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1.1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. mieszkaniowy zasób gminy tworzy 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10884,03 m², w tym:

- 1) 130 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4573,33 m², położonych w 13 budynkach mieszkalnych, stanowiących w 100% własność Gminy Strzelin,
- 2) 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6310,70 m², położonych w 79 budynkach wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Gminy Strzelin.

2. Strukturę wieku budynków przedstawia tabela Nr 1.

Tabela 1. Struktura wieku 92 budynków, stanowiących własność lub współwłasność Gminy:

Lp.	Rok budowy	Liczba budynków
1	Przed 1950 r.	63
2	1951 r. -1960 r.	9
3	1961 r. -2005 r.	18
4	Po 2006 r.	2

3. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin prezentują tabele Nr 2 i Nr 3.

Tabela 2. Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi należącymi w 100% do Gminy Strzelin - stan na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Brzegowa 43 57-100 Strzelin	6	276,56

2	Chopina 2-4-6 57-100 Strzelin	26	1 085,16
3	Dzierżoniowska 2A 57-100 Strzelin	2	105,56
4	Konopnickiej 7 57-100 Strzelin	16	521,40
5	Konopnickiej 20-22 57-100 Strzelin	15	553,69
6	Krzepicka 1 57-100 Strzelin	3	173,75
7	Okrzei 14 57-100 Strzelin	1	51,64
8	Rycerska 7 57-100 Strzelin	9	265,83
9	Skawińska 2 57-100 Strzelin	12	297,16
10	Staromiejska 64 57-100 Strzelin	15	276,87
11	Staszica 1 57-100 Strzelin	3	139,00
12	Wolności 1 57-100 Strzelin	2	161,47
13	Żeromskiego 2-2A 57-100 Strzelin	20	665,24
Razem:		130	4573,33

**Tabela 3. Wykaz gminnych lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych -
stan na dzień 31.12.2025 r.**

Lp.	Adres	Ilość lokalí	Powierzchnia użytkowa m2
1	Biały Kościół ul. Piastowska 39	1	49,38
2	Bierzyn 26	1	35,88
3	Bolka I Świdnickiego 3-5	2	31,81
4	Bolka I Świdnickiego 15	2	59,20
5	Bolka I Świdnickiego 21	3	105,07
6	Brzegowa 65	1	42,24
7	Dobrogoszcz 15	1	57,97
8	Dubois 8	3	92,20
9	Dubois 10	1	28,70

10	Dubois 11	1	34,07
11	Dubois 14	2	57,00
12	Dzierżoniewska 2	3	186,62
13	Dzierżoniewska 4	1	47,68
14	Dzierżoniewska 8A	2	96,62
15	Gęsiniec, ul. Gajowa 16	1	31,80
16	Głęboka 11	2	78,00
17	Głęboka 17	1	53,50
18	Jana Pawła II 10	3	155,67
19	Jana Pawła II 14	3	197,12
20	Jana Pawła II 29	1	60,04
21	Kamienna 3	1	59,31
22	Kamienna 4,4A	4	68,43
23	Kamienna 6, 6A	4	117,78
24	Karszów 38	1	39,35
25	Karszów 43	1	52,16
26	Karszów 54	1	53,50
27	Konopnickiej 12	2	79,6
28	Konopnickiej 16	1	28,61
29	Konopnickiej 18	4	149,52
30	Kopernika 2	4	158,52
31	Kościelna 12	2	122,56
32	Kościuszki 1-3	2	83,00
33	Kościuszki 4-6	3	88,50
34	Kościuszki 23	1	43,10
35	Kościuszki 25	2	84,70
36	Kościuszki 31	5	187,03

37	Kościuszki 42/Grahama Bella 4	2	93,34
38	Książąt Brzeskich 2	1	39,64
39	Kuropatnik ul. Strzelińska 33	2	89,96
40	Mickiewicza 14	1	38,33
41	Mikoszów 34A	2	52,74
42	Młynarska 4	5	163,78
43	Muchowiec 43	1	48,55
44	Nowolesie 39, 39A, 39B	6	261,41
45	Okrzei 4	2	66,97
46	Pławna, ul. Parkowa 8	1	40,96
47	Piłsudskiego 2	2	111,08
48	Piłsudskiego 6	3	214,50
49	Piłsudskiego 8	1	62,30
50	Piłsudskiego 10	1	58,20
51	Podwale 1-3	5	168,10
52	Podwale 8	1	34,10
53	Podwale 10	1	39,37
54	Polna 16	2	84,86
55	Popiełuszki 2	1	38,90
56	Rybna 2	1	51,80
57	Rycerska 9	1	33,82
58	Rynek 8	14	449,43
59	Sienkiewicza 38B	1	28,00
60	Skoroszwice 14	3	109,65
61	Staromiejska 9	2	54,81
62	Staromiejska 62	1	54,97
63	Staszica 8	3	139,30

64	Staszica 26	1	28,98
65	Św. Floriana 14	4	126,27
66	Wodna 5	1	16,00
67	Wodna 7	4	164,29
68	Wodna 9	1	30,01
69	Wodna 11	3	56,79
70	Wojska Polskiego 1	1	47,10
71	Wojska Polskiego 1a	1	57,65
72	Wojska Polskiego 1b	1	37,30
73	Wolności 16a	1	22,30
74	Wolności 17	1	21,86
75	Wolności 32	1	58,66
76	Zamkowa 1	1	34,25
77	Zamkowa 3	1	39,10
79	Ząbkowicka 10	1	25,00
Razem:		161	6310,70

Rozdział 2.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin

§ 2. 1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że jego stan techniczny jest bardzo zróżnicowany i zależy od długości okresu eksploatacji oraz prowadzonych remontów. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Obecną ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin przedstawia tabela Nr

Tabela 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin przedstawia poniższa tabela:

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
	Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
92	36	39,1	46	50,0	10	10,9

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- stan dobry: budynek w okresie objętym prognozą, nie wymaga remontów, wymagane jest wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków - konserwacja,

- stan średni: zadawalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,

- stan zły: uszkodzone elementy budynku wymagają remontu, polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

3. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin znajduje się w średnim stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako średni, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji, połączonego z termomodernizacją.

Rozdział 3.

Wypożyczenie techniczne zasobu mieszkaniowego

Wypożyczenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin przedstawia tabela Nr 5.

Tabela 5. Wypożyczenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin

Lp.	Wypożyczenie techniczne	Lokale w budynkach stanowiących 100% własność gminy	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Razem
1	wc indywidualne	117	160	277
2	wc wspólne	13	5	8
3	łazienka	117	153	270
4	instalacja gazowa	71	141	212
5	wodomierze	104	160	264
6	c.o. etażowe/piec	57	91	148
7	c.o. lokalne	63	15	78

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin w kolejnych latach - tabela Nr 6:

Tabela nr 6.

Prognoza na koniec roku:	Na koniec 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszkalnych, w tym:	291	280	270	273	263	253
	-10	-10/ +13		-10		
Ilość pomieszczeń tymczasowych	2	2	2	2	2	2

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży średnio 10 lokali mieszkalnych rocznie. Przewiduje się wzrost o 13 lokali w 2028 r. spowodowane adaptacją budynku ul. Pocztowa 3 i Staszica 1.

3. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń Gmina planuje utrzymać zasób tymczasowych pomieszczeń, w zależności od potrzeb, poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Gmina Strzelin na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia lub opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych, przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

4. Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna liczba lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin zmniejszy się docelowo o około 38 lokali mieszkalnych.

5. Zasób mieszkaniowy Gminy Strzelin zapewni maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Pozwoli to również na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

6. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin przedstawiają tabele Nr 7 i Nr 8.

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin w poszczególnych latach - budynki stanowiące w 100 % własność Gminy

Rok	Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Strzelin	Stan techniczny					
		dobry	% udziału	średni	% udziału	zły	% udziału
2026	130	90	69,2	16	12,3	24	18,5
2027	130	92	70,7	16	12,3	22	16,9
2028	130	94	72,3	16	12,3	20	15,4
2029	130	94	72,3	16	12,3	20	15,4
2030	130	94	72,3	16	12,316,9	20	15,4

Tabela 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin w poszczególnych latach - budynki wspólnotowe

Rok	Wykaz budynków mieszkalnych wspólnotowych	Stan techniczny					
		dobry	% udziału	średni	% udziału	zły	% udziału
2026	79	33	41,8	41	51,9	5	6,3
2027	75	32	42,7	39	52,0	4	5,3

2028	74	32	43,3	38	51,3	4	5,4
2029	70	30	42,9	36	51,4	4	5,7
2030	68	29	42,7	35	51,5	4	5,8

DZIAŁ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali w kolejnych latach

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 4.1 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 socjalny najem lokalu;
- 2) utworzenie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia socjalnej umowy najmu lokalu.

2. W latach 2020 do 31 grudnia 2025 r. do Gminy Strzelin wpłynęło 31 wniosków o przydział lokali komunalnych i lokali z socjalną umową najmu. Po weryfikacji na listach ujęto 26 wniosków. Poniższa tabela przedstawia realizację wniosków ujętych na listach oczekujących poprzez wskazanie lokalu do zamieszkania - tabela Nr 9:

Tabela 9. Realizacja wniosków ujętych na listach oczekujących - wskazanie lokalu do zamieszkania

Rok	Lokale z socjalną umową najmu	Lokale komunalne
2021	4	1
2022	5	1
2023	5	3
2024	5	1
2025	2	3

3. Na koniec grudnia 2025 r. lista oczekujących na lokale mieszkalne obejmuje łącznie 48 rodzin.

4. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania Programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Strzelin następować będzie w szczególności poprzez:

- 1) adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, w szczególności mowa o budynku przy ul. Pocztovej 3 /możliwość pozyskania od 10-12 lokali/.
- 2) realizację w oparciu o spółkę Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zadania pn. „Budowa budynku wielomieszkaniowego przy ul. Okulickiego w Strzelinie” /31 lokali mieszkalnych/. Ponadto w miarę możliwości finansowych planowana jest realizacja 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 w ramach rządowego programu bezzwrotnych grantów dla budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego- wsparcie o grant MZG z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

5. Planowane inwestycje w ramach Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przedstawia tabela nr 10.

Tabela 10. Planowane inwestycje w ramach DTBS Sp. z o.o. na terenie miasta Strzelina

lata	lokalizacja	liczba budynków	Przewidywana ilość lokali
2026-2027	Strzelin, ul. Okulickiego (wjazd od ul. Glinianej)	1	31
2027-2030	Strzelin, ul. Okulickiego	2	62

3) przejęcie lokali mieszkalnych na podstawie obowiązujących przepisów prawa: poprzez dziedziczenie, kupno lub nieodpłatne nabycie z zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Polskich Kolei Państwowych.

Rozdział 2.

Plan remontów i modernizacji

§ 5. 1. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności: sprawnych instalacji gazowych o potwierdzonej szczelności, elektrycznych, centralnego ogrzewania, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej i energooszczędnej stolarki okiennej i drzwiowej.

3. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty oraz modernizacje budynków mieszkalnych w 100% należących do gminy. W pierwszym roku obowiązywania Programu (2026) zamierza się ubiegać o dofinansowanie do przeprowadzenia przebudowy i termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Staszica 1. Dzięki temu wygospodaruje się dodatkowo 3 lokale mieszkalne. W kolejnych latach planuje się przeprowadzenie zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Pocztowej 3, dzięki temu do zasobu mieszkaniowego wejdzie kolejnych 10 lokali mieszkalnych. Jednocześnie będzie trwało opracowanie dokumentacji koncepcyjno-budowlanej dla budynku przy ul. Pocztowej 4. Naszym celem jest wygenerowanie z tego obiektu kolejnych kilkunastu lokali mieszkalnych (kluczowa tu będzie przychylność Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla koncepcji rozbudowy budynku o dodatkowe skrzydło). Oprócz powyższych działań inwestycyjnych na zasobie będą prowadzone bieżące remonty budynków (ul. Krzepicka 1, ul. Brzegowa 43).

4. Plany remontów i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin przedstawia tabela Nr 11.

Tabela 11. Plan remontów i modernizacji

Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
	zł/szt	zł/szt	zł/szt	zł/szt	zł/szt
Roboty bieżące i konserwacyjne	50.000/1	50.000/1	50.000/1	50.000/1	50.000/1
Wymiana pokryć dachowych	60.000/1	75.000/1	150.000/1	120.000/1	200.000/1
Malowanie klatek schodowych	10.000/2	30.000/3	10.000/2	5.000/1	5.000/1

Elewacje budynków	30.000/1	120.000/1	150.000/1	120.000/1	80.000/1
Roboty instalacyjne: elektryczne, gazowe, hydrauliczne w budynkach	15.000/2	25.000/1	15.000/1	15.000/1	15.000/1
Rezerwa na nieprzewidziane remonty	30.000/3	30.000/3	30.000/3	30.000/2	30.000/1
Udział w remontach i modernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych	10.000/1	10.000/1	10.000/1	10.000/1	10.000/1
Razem	205.000	340.000	415.000	350.000	390.000

5. Budynki znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzelin w większości znajdują się w średnim stanie technicznym. Dlatego też planuje się w latach 2026-2030 przeprowadzenie remontów bieżących oraz konserwacje. Priorytetowym celem remontów jest przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych.

§ 6.1. Potrzeby w zakresie remontów zarówno budynków, jak i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin, określane są na podstawie stanu technicznego budynków, a także wynikają z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Priorytet stanowi oprócz eliminacji zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków, działania podnoszące ich energooszczędność i służące zmianie ogrzewania na niskoemisyjne oraz wyłączanie z użytkowania obiektów, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie. Wytypowane zostały budynki w 100 % należących do Gminy Strzelin z zaplanowanymi pracami termomodernizacyjnymi, przy zastrzeżeniu uzyskania wsparcia finansowego w ramach Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu bezzwrotnych grantów dla budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego- wsparcie o grant MZG z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Wykaz budynków przeznaczonych do termomodernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania przedstawia tabela nr 12.

Tabela 12. Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi należącymi w 100% do Gminy Strzelin z zaplanowanymi pracami termomodernizacyjnymi

Lp.	Budynki - termomodernizacja	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Staszica 1		2200000,00			
2.	Pocztowa 3		1000000,00	2000000,00		
3.	Pocztowa 4*	50000,00	1000000,00	2500000,00		
4	Krzepicka 1		1200000,00			
5.	Brzegowa 43				2500000,00	
6	Rycerska 7			3000000,00		
7	Wolności 1					80000,00
8	Skawińska 2					2000000,00
	Razem	50000,00	5200000,00	7500000,00	2500000,00	2080000,00

* Inwestycja realizowana będzie po uzyskaniu pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w zakresie rozbudowy budynku przy ul. Pocztowej 4.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga przeprowadzenia prac odpowiednich do stopnia zużycia budynków oraz zakładanego okresu eksploatacji. Prace te realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez administratora zasobów gminnych.

4. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Rozdział 1.

Polityka Gminy Strzelin w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Sprzedaż lokali komunalnych z zasobu gminnego odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.). Szczegółowe zasady określa uchwała Nr XL/373/2010 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Strzelin (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28.05.2010 r. Nr 90, poz. 1366).

2. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelin na lata 2026-2030 planuje się zmniejszenie wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami. Wysokość bonifikaty w przypadku zapłaty jednorazowej ceny, będzie kształtowała się następująco:

- 80% - przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich gminnych lokali w budynku lub ostatniego lokalu w budynku,
- 70% - w przypadku sprzedaży kolejnego lokalu mieszkalnego w budynku.

Planuje się obowiązywanie proponowanych stawek bonifikat od 1 stycznia 2027 r. Warunki stosowania stawek określi odrębna uchwała Rady Miejskiej Strzelina.

3. Liczbę sprzedanych lokali oraz wpływy ze sprzedaży przedstawiają tabele Nr 13 i Nr 14.

Tabela 13. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Strzelin w latach 2021 - 2025

Liczba sprzedanych lokali									
2021		2022		2023		2024		2025	
ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]
25	1373,86	5	213,83	7	247,83	8	242,64	14	719,74

Tabela 14. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Strzelin w latach 2021 - 2025

Lokalizacja mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Gmina Strzelin	479691,40	145066,75	165390,90	193003,92	501110,00

W latach 2021 - 2025 sprzedano 71 mieszkań, o łącznej powierzchni 2578,69 m², o wartości **1056964,35 zł**.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowanych wykupem już to uczyniła. Na podstawie sprzedaży z lat poprzednich przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu nastąpi sprzedaż około 50-60 lokali mieszkalnych. Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnotowych. W okresie 2021 do końca 2025 r. dokonano sprzedaży między innymi 8 tego typu lokali mieszkalnych, co pozwoliło na tzw. wyjście z 8 wspólnot mieszkaniowych.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela Nr 15.

Tabela 15. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie Gminy Strzelin w latach 2026 - 2030

2026	2027	2028	2029	2030
11	10	10	10	10

§ 9. 1 Na dzień 31 grudnia 2025 r. . Gmina Strzelin dysponuje 291 lokalami mieszkalnymi w tym socjalnymi.

2. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Strzelin będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy ich najemcy oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia gospodarczego.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

Rozdział 1.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu

§ 10. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o przeprowadzoną kalkulację kosztową, uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem na klatkach schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających.

3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające:

- a) za CO z kotłowni osiedlowej lub wbudowanej w budynku oraz etażowe, o ile zostało wykonane na koszt gminy - zwyżka o 10 %
- b) za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu - zwyżka o 5%
- c) za gaz przewodowy w lokalu - zwyżka o 5%
- d) za ciepłą wodę nie ogrzewaną w lokalu - zwyżka o 5%
- e) za lokal położony w budynku mieszkalnym nowo wybudowanym (przez okres 10 lat od dnia oddania do użytku) -zwyżka o 40%
- f) za lokal położony w budynku po wykonanej termomodernizacji (przez okres 10 lat od dnia oddania do użytku)-zwyżka o 40 %;
- g) za wykonywanie usługi sprzątania powierzchni wspólnych (budynki objęte umową sprzątania)
-zwyżka o 1zł do m2 wynajmowanej powierzchni użytkowej;

2) czynniki obniżające:

- a) za położenie lokalu w budynku mieszkalnym wybudowanym przed 1945 r. - zniżka o 7%

- b) za korzystanie z przedpokoju, kuchni, łazienki lub WC wspólnie z innym najemcą - zniżka o 10%
- c) za lokal z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - zniżka o 10%
- d) za brak w lokalu instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej - zniżka o 5%
- e) za lokal bez gazu przewodowego - zniżka o 5%
- f) za lokal jednoizbowy bez kuchni, wnęki kuchennej lub wspólnej kuchni - zniżka o 5%
- g) za lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki - zniżka o 5%

4. Łącznie obniżka nie może być większa niż 40 % stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą socjalnych umów najmu.

6. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym powinno zmierzać do ustalenia poziomu stawki czynszu zapewniającej samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu powinny zapewniać wynajmującemu lokal pokrycie kosztów eksploatacji, remontu budynku oraz amortyzację. Natomiast nie powinny przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W chwili obecnej wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego wynosi 7746,00 zł, co daje 19,36 zł za 1 m² czynszu miesięcznie.

7. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. Rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń przez najemcę, strony określają w umowie. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.

9. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszu, pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń, przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego Burmistrz może zastosować obniżkę czynszu o 40%, w sytuacji, gdy dochody miesięczne brutto przypadające na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą do 50% kwoty odpowiadającej wysokości minimalnej emerytury brutto, a dla gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 100% minimalnej emerytury brutto.

2. Warunkiem udzielenia najemcy obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność Gminy Strzelin, za wyjątkiem najemców tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy 12 miesięczne.

5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 13. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, np. długa choroba wymagająca 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 płatnościami 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 stosowne 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 uzyskaniu 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.)

Rozdział 3.

Zaległości w opłatach czynszowych

§ 14. 1 Zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat czynszowych w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzelin na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 3.135.463,00 zł.

2. Wysokość zaległości w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 16.

Tabela 16. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2021-2025

Rok	Wysokość zaległości z tytułu czynszu [zł]
2021	1.649.714,00
2022	2.130.021,00
2023	2.492.801,00
2024	2.820.421,00
2025	3.135.463,00

Rozdział 4.

Windykacja należności czynszowych

§ 15. 1 Gmina Strzelin prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali mieszkalnych, podejmowane są następujące działania:

- 1) podejmowanie negocjacji bezpośrednich z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponowne kierowanie spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 4) dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się spłatę należności w formie rzeczowej. Nadzór nad realizacją spłaty będzie sprawował administrator zasobu gminnego.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Strzelin z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z lokali, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa są zjawiskiem nieuniknionym.

Pomimo, iż windykacja należności jest zadaniem trudnym, to procedura windykacyjna nakierowana jest w znacznej części na przedsądowe czynności windykacyjne, zmierzające do polubownego odzyskania należności, przy minimalizacji kosztów oraz jak najmniejszej uciążliwości dla każdej ze stron.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin

Rozdział 1.

§ 16. 1 Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy Strzelin oraz lokalami stanowiącymi odrębną własność Gminy Strzelin wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, w którego imieniu zadania bieżące realizuje Centrum Usług Komunalnych i Technicznych.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy Strzelin oraz lokale mieszkalne znajdujące się w tych budynkach, a także lokale mieszkalne, do których Gminie przysługuje prawo odrębnej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i w związku z którym Gmina Strzelin należy do danej wspólnoty mieszkaniowej.

3. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

4. Do zadań w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacji i finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 5) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 6) wypracowanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 7) reprezentowanie Gminy Strzelin jako właściciela należącego do poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych;
- 8) dokonywanie okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych zgodnie z art.21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1.

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Strzelin 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 Strzelin 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 Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich, np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2021-2027;
- 6) z innych źródeł.

3. Prognozowane źródła pochodzenia środków finansowych na utrzymanie substancji mieszkaniowej przedstawia tabela Nr 17.

Tabela 17. Prognozowane źródła pochodzenia środków finansowych na utrzymanie substancji mieszkaniowej

Lp.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Wpływy w latach obowiązywania programu				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Wpływy z lokali mieszkalnych i socjalnych /opłaty czynszowe/	1597865,00	1645801,00	1695175,00	1746030,00	1798411,00
2	Wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i terenów pod garażami, pomieszczeń gospodarczych i ogrodów	896496,00	923391,00	951093,00	979626,00	1009014,00
3	Inne wpływy	887862,00	914498,00	941933,00	970192,00	999297,00
Łączne dochody z zasobu mieszkaniowego		3382223,00	3483690,00	3588201,00	3695847,00	3806722,00

DZIAŁ VII.

Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie substancji mieszkaniowej

Rozdział 1.

Koszty utrzymania zasobu

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

2. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelin w latach 2026-2030 przedstawia tabela Nr 18.

Tabela 18. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelin w latach 2026 -2030

Lp.	Rodzaj kosztów	Wydatki w poszczególnych latach obowiązywania programu				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji zasobem mieszkaniowym gminy w tym:	335000,00	346000,00	382000,00	392000,00	438000,00
a)	Drobne naprawy, wyposażenie	100000,00	100000,00	120000,00	120000,00	150000,00
b)	Energia elektryczna (klatki schodowe)	100000,00	110000,00	120000,00	130000,00	140000,00
c)	Usługi kominiarskie	15000,00	16000,00	17000,00	17000,00	18000,00
d)	Utrzymanie porządku i czystości	120000,00	120000,00	125000,00	125000,00	130000,00
2	Koszty administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym w tym:	721300,00	730000,00	733000,00	734000,00	735000,00
a)	ubezpieczenia	45000,00	45000,00	50000,00	55000,00	55000,00
3	Koszty modernizacji budynków i lokali	2405000,00	1540000,00	3415000,00	2850000,00	3190000,00
4	Koszty remontów budynków i lokali w tym:	205000,00	340000,00	415000,00	350000,00	390000,00
a)	Remont lokali w budynkach stanowiących 100% własności	135000,00	255000,00	255000,00	220000,00	180000,00
5	Koszty zarządu częściami wspólnot mieszkaniowych w tym:	840000,00	855000,00	870000,00	885000,00	900000,00
a)	Opłaty na administrowanie nieruchomością wspólną	66000,00	67000,00	68000,00	69000,00	70000,00
b)	Opłaty na fundusz remontowy	250500,00	251000,00	252000,00	252500,00	253000,00
c)	Opłaty na eksploatację i bieżące utrzymanie	413000	425500,00	438000,00	451500,00	464500,00
d)	Utrzymanie porządku i czystości	111000,00	111500,00	112000,00	112000,00	112500,00
	Łączne wydatki na utrzymanie zasobu	4506300,00	3811000,00	5815000,00	5211000,00	5653000,00

	mieszkaniowego Gminy Strzelin					
--	--	--	--	--	--	--

3. 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. Ponadto przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego.

4. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Strzelin 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).

DZIAŁ VIII.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin

Rozdział 1.

Działania poprawiające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelin

§ 19. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Strzelin będzie podejmowała działania zmierzające do:

- 1) monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów i modernizacji;
- 2) wyłączenia budynków w złym stanie technicznym z eksploatacji, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony;
- 3) wyrażania zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu - we własnym zakresie;
- 4) dokonywania zamian lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal zapewniony przez Gminę, w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokalu do możliwości finansowych najemców lub ze względu na stan zdrowia i wiek najemców;
- 5) weryfikowania sposobu korzystania z lokalu przez najemcę. W przypadku stwierdzenia używania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, w tym oddania lokalu do używania innym osobom niż uprawnione niezgodnie z umową oraz nieużytkowania lokalu - (pustostan) lokal będzie wolny lub będą tam zamieszkiwały osoby nieuprawnione - podjęcia działań w kierunku przeznaczenia lokalu ponownie na zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb mieszkańców Gminy;
- 6) pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 7) pozyskania z Rządowego Funduszu Wsparcia Mieszkalnictwa wsparcia w nowopowstałej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej, nie więcej niż 3 mln. zł. Natomiast dodatkowe udziały w działającym już SIM/TBS nie więcej niż 10%. Do SIM - Gmina będzie mogła przystępować generalnie bez angażowania środków własnych, składając wniosek do Rządowego Funduszu Wsparcia Mieszkalnictwa o wsparcie finansowe na objęcie udziałów lub akcji w nowo tworzonej SIM. Zwiększony grant przysługuje Gminie, która wnosi własny grunt;
- 8) wolne od najmu lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy, w pierwszej kolejności przeznacza się do zasiedlenia w drodze zamiany dla najemców, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

2. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Strzelin będzie realizowała również współpracując z DTBS Dzierżoniów Sp. z o. o. Współpraca realizowana jest poprzez wykorzystywanie przez Gminę, w każdej dopuszczalnej formule prawnej, zasobu wytworzonego przez DTBS Dzierżoniów Sp. z o. o.

3. Podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu, w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych. Gmina Strzelin planuje kontynuację gminnych programów pomocowych dla mieszkańców w dofinansowaniu przedsięwzięcia zmierzającego do zmiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system, w celu poprawy jakości powietrza na terenie Gminy.

Rozdział 2.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości

§ 20. 1 W okresie obowiązywania programu Gmina Strzelin będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.

Uzasadnienie

1. Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.). Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 - 8 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Niniejszy projekt uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i został przygotowany na kolejne pięć lat.

2. Skutki finansowe dla budżetu Gminy opisane zostały w Dziale VII Programu.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

