

UCHWAŁA NR 0007.XVII.127.2025
RADY MIEJSKIEJ ZŁOTORYI

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej
Złotoryja na lata 2026 - 2030

Na podstawie art. 4, 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 (tekst jedn. Dz.U. 2023 poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 1153) uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2026-2030 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miejskiej Złotoryja.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Wilczyński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ZŁOTORYJA NA LATA 2026-2030

Wstęp

§ 1

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązkiem ustawowym Gminy Miejskiej Złotoryja jest zapewnienie najmu socjalnego lokali oraz lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych osobom uprawnionym na mocy obowiązujących przepisów.
2. Obowiązki określone w ust. 1 powodują, że Gmina Miejska Złotoryja jest zobowiązana do realizacji *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2026-2030* zwanego dalej *Programem* i podejmowania działań umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członkom wspólnoty samorządowej. Obowiązek dalszego podejmowania działań w tym zakresie wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w przepisie wymienionym w ust. 1 i stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednio obowiązującym *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2021-2025*.
3. Ograniczone możliwości finansowe Gminy Miejskiej Złotoryja, a także konieczność systematycznych działań w kierunku poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego powodują, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.
4. Do realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Miejska Złotoryja będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając również inne rozwiązania prawne umożliwiające tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.
5. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja będzie realizowane przy założeniu optymalizacji wydatkowanych środków finansowych obejmujących działania w obszarze:
 - 1) polityki czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz zróżnicowanie stawek czynszowych,
 - 2) polityki zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie,

- 3) przemysłanej polityki prywatyzacyjnej kontynuowanej w głównej mierze w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Złotoryja posiada mniejszościowy udział,
 - 4) polityki remontowej odpowiadającej aktualnym potrzebom oraz zapewniającej właściwe nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz działania remontowe i inwestycyjne,
 - 5) polityki podażowej zapewniającej odpowiednią dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
6. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2026-2030 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 czerwca 2025 r., w następującym zakresie:
- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Miejskiej Złotoryja oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) stanu technicznego budynków,
 - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
 - 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne.

Rozdział 1.

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

§ 2

1. Gmina Miejska Złotoryja ma obowiązek tworzenia podaży lokali dla gospodarstw domowych:
 - 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,
 - 2) zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu,
 - 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
 - 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony.
2. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej oraz prowadzoną politykę senioralną przez Gminę Miejską Złotoryja planowane jest wydzielenie z mieszkaniowego zasoby Gminy Miejskiej Złotoryja 2 lokali mieszkalnych na mieszkania wspomagane lub treningowe.
3. Gmina Miejska Złotoryja dopuszcza możliwość, w przypadku wystąpienia takich potrzeb, przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia.
4. W celu zwiększenia podaży lokali w 2028 roku planowana jest inwestycja związana ze zmianą przeznaczenia budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny w wyniku której powstaną 32 lokale mieszkalne.
5. Na dzień 30 czerwca 2025 r. na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja oczekiwało 186 gospodarstw

domowych, z czego 34 gospodarstwa domowe na najem socjalny lokalu, w tym 27 z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego lokalu. Na najem lokalu mieszkalnego oczekiwało 147 gospodarstw domowych a lokalu zamiennego 5 gospodarstw domowych.

6. Średniorocznie około 40 gospodarstw domowych składa wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja i wpisywanych jest na listę osób oczekujących na najem na czas oznaczony bądź nieoznaczony. Część wnioskodawców z uwagi na fakt, iż przestaje spełniać przesłanki do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu gminy jest wykreślana z listy osób oczekujących. Ponadto Gmina Miejska Złotoryja ma obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu średniorocznie dla 2 wyroków sądu nakazujących opróżnienie lokalu z orzeczoną uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, których nakaz dotyczy.
7. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwane są 24 lokale.
8. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania *Programu* potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:
 - 1) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności,
 - 2) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
 - 3) remonty pustostanów,
 - 4) adaptacje powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne i najem socjalny,
 - 5) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadek, zasiedlenie,
 - 6) ewentualne nabycie budynków lub lokali od innych właścicieli,
 - 7) ewentualny najem lokali przez Gminę Miejską Złotoryja w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja lub dotychczasowym najemcom, w szczególności z inwestycji realizowanych w kolejnych latach przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z Kamiennej Góry.
9. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Złotoryja wraz z prognozą zmian w latach 2026-2030 przedstawia tabela 1, strukturę wiekową budynków wraz z prognozą na lata 2026-2030 tabela 2 i tabela 3, charakterystykę budynków w 100% własności Gminy Miejskiej Złotoryja według stanu na dzień 30.06.2025 r. prezentuje tabela 4, natomiast aktualny oraz prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja przedstawia tabela 5.
10. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja nastąpi w szczególności poprzez:
 - 1) wyłączenie z użytkowania wysiedlonych budynków z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu oraz zbycie budynków: Broniewskiego 32, Chrobrego 7, Garbarska 1, Nowa Ziemia 4, Podmiejska 7, Piastowa 7, Piastowa 8, Kolejowa 15,
 - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Złotoryja wraz z prognozą na lata 2026-2030 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		30.06. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	liczba	932	896	876	888	868	847
	pu m ²	42775,18	41089,51	40112,42	40516,92	39627,92	38323,65
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	254	248	241	273	273	272
	pu m ²	12638,58	12271,84	11872,6	13166,1	13166,1	12750,83
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	678	648	635	615	595	575
	pu m ²	30136,60	28817,67	28239,82	27350,82	26461,82	25572,82

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków ogółem Gminy Miejskiej Złotoryja wraz z prognozą na lata 2026-2030 (budynki z udziałem lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy)

Lata budowy	30.06. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Wybudowane przed 1918 rokiem	189	178	175	175	175	174
Wybudowane w latach 1918-1944	26	26	25	25	25	25
Wybudowane w latach 1945-1970	69	69	69	70	70	70
Wybudowane w latach 1971-1988	18	18	18	18	18	18
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane po 2002 roku	1	1	1	1	1	1
Razem	303	292	288	289	289	288

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Miejskiej Złotoryja wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lata budowy	30.06. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Wybudowane przed 1918 rokiem	27	23	20	20	20	19
Wybudowane w latach 1918-1944	11	11	10	10	10	10
Wybudowane w latach 1945-1970	3	3	3	4	4	4
Wybudowane w latach 1971-1988	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane po 2002 roku	1	1	1	1	1	1
Razem	43	39	35	36	36	35

Tabela 4. Charakterystyka budynków w 100% własności Gminy Miejskiej Złotoryja według stanu na dzień 30.06.2025 r.

Lp	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Pu lokali ogółem	Źródło ciepła	Stan techniczny
1.	3 Maja 15	1892	2	85,73	piec kaflowy, kocioł na paliwo stałe	średni
2.	3 Maja 22	1920	3	119,20	piece kaflowe	średni
3.	Broniewskiego 32	1900	1	103,34	brak ogrzewania	zły
4.	Chojnowska 16	1920	6	303,06	brak ogrzewania	zły
5.	Chrobrego 2	1887	5	207,22	brak ogrzewania	zły
6.	Chrobrego 3	1880	5	168,71	brak ogrzewania	zły
7.	Chrobrego 7	1897	2	68,86	brak ogrzewania	zły
8.	Garbarska 1	1889	1	81,80	brak ogrzewania	zły
9.	Garbarska 2	1879	5	226,94	piece kaflowe, centralne gazowe	średni
10.	Garbarska 10	1889	5	314,08	piece kaflowe, centralne gazowe	dobry
11.	Grunwaldzka 9	1900	3	183,18	centralne gazowe	dobry

12.	Grunwaldzka 27	1811	6	367,69	brak ogrzewania	zły
13.	Klasztorna 4	1870	2	76,91	kocioł na paliwo stałe, centralne gazowe	dobry
14.	Klasztorna 8	1870	8	444,97	kocioł na paliwo stałe, centralne gazowe	średni
15.	Kolejowa 13	1869	6	293,40	centralne gazowe	średni
16.	Kolejowa 15	1879	1	27,00	brak ogrzewania	zły
17.	Konopnickiej 7	1853	4	171,48	ogrzewanie elektryczne, kocioł na paliwo stałe, piece kaflowe, brak ogrzewania	zadowolający
18.	Konopnickiej 19	1890	4	175,68	piece kaflowe, centralne gazowe	zadowolający
19.	Legnicka 28	1869	2	131,31	kocioł na paliwo stałe, brak ogrzewania	średni
20.	Legnicka 40	1974	1	143,00	brak ogrzewania	zły
21.	Łąkowa 3	1920	5	264,03	brak ogrzewania	zły
22.	Łąkowa 17	1725	7	447,18	kocioł na paliwo stałe, piece kaflowe, kuchnia węglowa	zadowolający
23.	Łąkowa 19	1970	42	1 604,01	piece kaflowe, kuchnia węglowa z podkową	średni
24.	Łąkowa 21	1920	4	257,37	kocioł na paliwo stałe, kuchnia węglowa	średni
25.	Łąkowa 25ab	1920	6	254,02	kocioł na paliwo stałe	zły
26.	Matejki 4	1891	4	271,75	kocioł na paliwo stałe, piec kaflowy, centralne gazowe	dobry
27.	Miarki 8	1970	4	291,56	kocioł na paliwo stałe	dobry
28.	Miarki 10	1869	3	174,63	kocioł na paliwo stałe, piece	średni
29.	Miła 5	1829	3	175,22	piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne	zadowolający
30.	Miła 6	1920	14	692,21	miejska sieć ciepłownicza	dobry
31.	Nowa Ziemia 4		2	112,74	brak ogrzewania	zły
32.	Piastowa 6	1920	6	376,08	centralne gazowe, kocioł na paliwo stałe, piece kaflowe	zły
33.	Piastowa 7	1900	4	245,68	brak ogrzewania	zły
34.	Piastowa 8	1920	1	82,40	brak ogrzewania	zły
35.	Podmiejska 7		1	44,16	brak ogrzewania	zły
36.	Rzemieślnicza 9	1920	4	188,00	centralne gazowe, kocioł na paliwo stałe, piece kaflowe	średni
37.	Sikorskiego 4	1930	9	370,34	kotłownia gazowa	zadowolający
38.	Solna 9	1889	5	135,00	ogrzewanie elektryczne, piece kaflowe, centralne gazowe	średni
39.	Sportowa 4	1970	19	850,29	kotłownia gazowa	zadowolający
40.	Staszica 14	1920	5	187,30	centralne gazowe, piece kaflowe	średni
41.	Sprzymierzeńców8	1889	1	415,27	brak ogrzewania	zły
42.	Szkolna 8	2011	27	1 259,19	kotłownia gazowa	dobry
43.	Wyszyńskiego 9	1879	6	246,59	centralne gazowe, piece kaflowe	średni

Tabela 5. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Miejskiej Złotoryja wraz z prognozą na lata 2026-2030

Stan techniczny		30.06 2025	31.12 2026	31.12 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
Dobry zużycie 0-15%	Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymagom norm i przepisów	7	7	7	8	8	8
Zadawalający zużycie 16-30%	Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie; celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	6	9	10	11	12	13
Średni zużycie 31-50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania; wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub/oraz naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	13	13	13	14	14	14
Zły zużycie powyżej 50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego.	17	10	5	3	2	0

Rozdział 2.

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

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Złotoryja, pomimo podejmowanych systematycznych działań remontowych, nadal jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Na stan techniczny zasobu wpływa: rodzaj zabudowy, technologia budowy, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych corocznie na wykonywanie koniecznych napraw, remontów, inwestycji.
2. Niezbędne jest kontynuowanie przyjętej we wcześniejszych latach polityki w zakresie systematycznego przeprowadzania w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Złotoryja, remontów i inwestycji w takim zakresie, aby stan techniczny nieruchomości w okresie obowiązywania *Programu* uległ zasadniczej poprawie.
3. W celu poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gmina Miejska Złotoryja będzie aplikowania o dofinansowanie działań z rządowych programów wspierających

modernizację infrastruktury mieszkaniowej, w tym. m.in.: Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, Funduszu Termomodernizacji i Remontów Banku Gospodarstwa Krajowego, programów Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Rządowego Funduszu Polski Ład - Program Inwestycji Strategicznych.

4. Polityka remontowa będzie uwzględniała konieczność wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: działań remontowych, w tym wymianę instalacji, remonty lokali, zmianę sposobu ogrzewania budynków i lokali oraz działań inwestycyjnych.
5. Na mocy Uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Złotoryja zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy. Dlatego też w latach 2026-2030 Gmina Miejska Złotoryja będzie kontynuowała działania w zakresie likwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja.
6. W okresie obowiązywania *Programu* będą podejmowane działania mające na celu poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja, z uwzględnieniem pierwszeństwa:
 - 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
 - 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
 - 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych,
 - 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
 - 5) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
 - 6) termomodernizacji budynków,
 - 7) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
 - 8) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania,
 - 9) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4

1. Realizowana polityka remontowa w latach obowiązywania *Programu* ma na celu osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja:
 - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
 - 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - 4) szczelna instalacja gazowa,
 - 5) sprawna instalacja odgromowa,
 - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymaganiom technicznym,
 - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
 - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,

- 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
 - 11) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. Zakłada się dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i inwestycje zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Złotoryja.
 3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Złotoryja określane będą na każdy rok kalendarzowy w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
 4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Złotoryja posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na dany rok kalendarzowy.
 5. Równocześnie z działaniami remontowymi i inwestycyjnymi, w miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Miejska Złotoryja będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) remont dróg wewnętrznych i chodników,
 - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
 - 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
 6. Analizę potrzeb w zakresie niezbędnych nakładów remontowych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Złotoryja (własność, udział we wspólnotach mieszkaniowych) zawiera tabela 6.

Tabela 6. Analiza potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Złotoryja

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność Gminy KWOTOWO w PLN					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	1 754 052	2 354 055	5 452 028	1 102 029	2 302 030
Budynki stanowiące 100% własność Gminy (liczba budynków)					
Dachy	1	1	1	1	1
Instalacja c.o., wod-kan, gazowa, elektryczna	25	25	22	20	20
Ogólnobudowlane	40	40	40	40	40
Remonty kapitalne	2	1	1	1	1
Modernizacje (termomodernizacje)	0	0	0	0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła	14	14	16	12	12
Budynki stanowiące 100% własność Gminy KWOTOWO w PLN					
Dachy	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Instalacja c.o., wod-kan, gazowa, elektryczna	600 000	600 000	580 000	580 000	580 000
Ogólnobudowlane	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Remonty kapitalne	1 600 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Modernizacje (termomodernizacje)	0	0	0	0	0

Inwestycje - wymiana źródeł ciepła	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Lokale stanowiące własność Gminy KWOTOWO w PLN					
Remonty pustostanów	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Stolarka okienna	70 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Stolarka drzwiowa	55 000	55 000	55 000	40 000	40 000
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne (centralne gazowe)	350 000	350 000	320 000	320 000	320 000
Lokale stanowiące własność Gminy (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	2	2	2	2	2
Stolarka okienna	15	10	10	10	10
Stolarka drzwiowa	15	15	15	12	12
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła	15	15	12	12	12

7. Efektem realizowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja w kolejnych latach

§ 5

1. W okresie obowiązywania *Programu* sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja prowadzona będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej Złotoryi.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie uwzględniała w szczególności:
 - 1) wychodzenie Gminy Miejskiej Złotoryja ze wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) zwiększenie efektywności zarządzania zasobem,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty - w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale w budynkach będących w 100% własnością Gminy Miejskiej Złotoryja wymienione w uchwale Rady Miejskiej Złotoryi dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami i wskazane w tabeli 7,
 - 2) lokale z najmem socjalnym,
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego,
 - 4) lokale zadłużone.
4. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Miejska Złotoryja przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Gmina Miejska Złotoryja może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali Gminy Miejskiej Złotoryja.

Tabela 7. Budynki wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	ul. Chojnowska 16	6
2.	ul. Garbarska 2 i 10	5
3.	ul. Grunwaldzka 9	3
4.	ul. Klasztorna 4	2
5.	ul. Łąkowa 17	6
6.	ul. Łąkowa 19	42
7.	ul. Łąkowa 21	4
8.	ul. Łąkowa 25	6
9.	ul. Miarki 8	4
10.	al. Miła 5	3
12.	al. Miła 6	14
13.	ul. 3 Maja 15	2
14.	ul. Rzemieślnicza 9	4
15.	ul. Gen. Sikorskiego 4	9
16.	ul. Szkolna 8 A-C	27
17.	ul. Solna 9	5
18.	ul. Sportowa 4AB	19
19.	Pl. Sprzymierzeńców 8	1
20.	ul. Kard. S. Wyszyńskiego 9	6
21.	ul. Piastowa 6	6
22.	pl. Matejki 4	4
Razem		178

6. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja w latach 2026-2030 przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba sprzedanych lokali	20	20	20	20	20

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Rosnące co roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. wzrostem kosztów usług dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność dalszego podejmowania działań w kierunku poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i za najem socjalny.

§ 7

Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Miasta Złotoryja w drodze

zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 9

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu powinna być ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową wynikające z:
 - 1) położenia budynku w Gminie Miejskiej Złotoryja,
 - 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
 - 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) lokal bez w.c. w lokalu - **5%**,
 - 2) lokal bez w.c. w budynku. - **10%**,
 - 3) lokal położony w budynku o bardzo złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych - **20%**,
3. Gmina nie posiada lokali i budynków w zasobie, w których mogłaby zostać ustalona wysokość czynszu na podstawie stawki bazowej czynszu wraz z zastosowaniem czynników obniżających lub podwyższających jego wartość użytkową wynikających z ust. 1 pkt. 1, 2.
4. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokalu ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 10

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadkach spełnienia przez gospodarstwa domowe kryterium dochodowego, o którym mowa w § 40 ust. 2 uchwały, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) o 10% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - 2) o 12% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 5.

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

§ 11

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 2) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny, z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - 3) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym poprzez działalność remontową,
 - 4) realizowanie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania inwestycyjne,
 - 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja prowadzone są w oparciu o stosowną umowę pomiędzy Gminą Miejską Złotoryja a Rejonowym Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. w Złotoryi dotyczącą wykonania zadania pn. *Zarządzanie i administrowanie budynkami komunalnymi, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi zasób Gminy Miejskiej Złotoryja.*
3. Do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:
 - 1) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków, zasobów lokalowych i ich użytkowników,
 - 2) konserwacja, drobne naprawy oraz roboty awaryjne mające na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej zgodnie z wymogami prawa,
 - 3) przeprowadzanie kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków i urządzeń,
 - 4) utrzymanie czystości i porządku w budynkach, oczyszczenie ze śniegu i lodu elementów budynku i dojść,
 - 5) zawieranie i zmienianie umów najmu na podstawie dyspozycji Gminy,
 - 6) pobieranie od Najemców należności z tytułu czynszu i innych opłat, prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów eksploatacji zasobów oraz działań windykacyjnych;
 - 7) przygotowywanie planów remontów, modernizacji budynków i lokali,
 - 8) reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
4. Przyjęty obecnie model zarządzania zasobem pozwala Gminie Miejskiej Złotoryja zachowanie właściwego nadzoru nad realizacją świadczonych usług.
5. O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
6. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Miejska Złotoryja jest właścicielem lub współwłaścicielem.
2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Miejska Złotoryja, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:
 - 1) należności pochodzących z wynajmu pobieranych przez zarządcę zasobu i przekazywanych na rachunek Urzędu Miejskiego w Złotoryi z tytułu:
 - a) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem lokali zamiennych, opłat za dzierżawę terenu,
 - b) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) usług i mediów dostarczanych do budynków i lokali,
 - d) odsetek za nieterminowe płatności,
 - e) wpływów z opłat egzekucyjnych, opłat komorniczych oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z majątku Gminy Miejskiej Złotoryja,
 - 2) środków z budżetu Gminy Miejska Złotoryja, w szczególności na remonty i inwestycje.
3. Gmina Miejska Złotoryja, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, Rządowego Funduszu Polski Ład - Program Inwestycji Strategicznych, pożyczki i/lub dotacje z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, środki z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

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

§ 13

1. Kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Złotoryja są w szczególności:
 - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu: podatku od nieruchomości, utrzymania technicznego (przeglądy, konserwacje), opłat sądowych, opłat pocztowych, ochrony mienia, ubezpieczenie mienia, koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości (w budynkach w 100% własności Miasta Włocławek), koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, koszty usługi kominiarskiej, koszty eksploatacji windy i inne;

- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miejska Złotoryja jest współwłaścicielem;
 - 4) koszty remontów budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
 - 5) koszty wymiany źródeł ciepła.
2. Realizacja założeń przyjętych w *Programie*, związanych z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych, liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu lokali i budynków, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona jest m.in. od:
- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) cen materiałów i usług remontowych i inwestycyjnych;
 - 4) bieżących potrzeb remontowych;
 - 5) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach i lokalach;
 - 6) realizacji remontów pustostanów;
 - 7) skali remontów kapitalnych budynków;
 - 8) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.
4. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja szacuje się na poziomie zakładanym w tabeli 9, z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł m.in. dotacji i programów oraz czynników zewnętrznych mających wpływ na budżet gminy mogą ulegać zmianie.

Tabela 9. 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 Miejska Złotoryja jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	1 842 900	1 841 300	1 956 000	2 109 200	2 127 300
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	3 300 000	2 500 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	0	0	0	0	0
Koszty remontów lokali	245 000	225 000	225 000	210 000	210 000
Koszty modernizacji lokali	0	0	0	0	0
Koszty zarządzania zasobem gminy	414 300	419 000	425 700	432 800	430 300
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których Gmina Miejska Złotoryja jest jednym ze współwłaścicieli	2 453 500	3 059 300	6 155 800	1 799 400	2 992 000
Koszty inwestycyjne	550 000	550 000	520 000	520 000	520 000
Razem koszty	8 805 700	8 594 600	11 762 500	7 551 400	8 759 600

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja

§ 14

1. Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja będzie realizowana poprzez:
 - 1) wskazywanie lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja;
 - 2) zmniejszanie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
 - 3) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Miejska Złotoryja zobowiązana była do wypłacania odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom,
 - 4) monitorowanie zawartych umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lokalu,
 - 5) wypowiadanie umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się do zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
 - 6) przeprowadzanie systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
 - 7) opomiarowanie mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
 - 8) podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i inwestycje nieruchomości;
 - 9) współpracę z innymi podmiotami realizującymi inwestycje w ramach społecznego budownictwa czynszowego poprzez najem lokali z prawem podnajmu na rzecz gospodarstw domowych zakwalifikowanych na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja,
 - 10) prowadzenie remontów i inwestycji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, realizację małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.
2. Szacuje się sprzedaż na poziomie 20 lokali w każdym roku obowiązywania *Programu*.
3. W okresie obowiązywania *Programu* niezbędne będzie wskazanie: 6 lokali zamiennych w 2026 r., 3 lokali zamiennych w 2027 r., 3 lokali zamiennych w 2028 r., 3 lokali zamiennych w 2029 r. oraz 3 lokali zamiennych w 2030 r.