

Projekt

z dnia 11 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata
2025 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2024 r. poz. 1465) oraz 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 r. poz. 725) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata 2025-2029 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Piotr Szmidt

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRZEGOM NA LATA 2025 - 2029

Wstęp

§ 1. 1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 r. poz. 725) zadaniem własnym Gminy Strzegom jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina Strzegom jest zobowiązana do realizacji potrzeb swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego oraz zapewniania lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przepisach). Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.

2. Z uwagi na obowiązki określone w ust.1 Gmina Strzegom jest zobowiązana do opracowania nowego *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata 2025-2029* zwanego dalej *Programem* i podejmowania działań mających na celu posiadania takiej liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Strzegom aby umożliwić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które spełniają kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom.

3. Ograniczone możliwości finansowe Gminy Strzegom, a także konieczność systematycznego podejmowania działań mających na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty bieżące, jak i modernizację budynków i lokali powodują, iż nadal obowiązującą będzie zasada realizowania w pierwszej kolejności zadań wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 r. poz. 725) dotyczących zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

4. Do realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Strzegom będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość wprowadzenia innych rozwiązań prawnych umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

5. Polityka mieszkaniowa dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Strzegom realizowana będzie przy założeniu optymalizacji wydatkowanych środków finansowych i obejmować będzie działania w następujących obszarach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz konieczność zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali i budynków;
- 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym koniecznych wyburzeń lub zbywania zdekapitalizowanych budynków oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego;
- 4) polityce podażowej uwzględniającej odpowiednią do potrzeb dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) polityce prywatyzacyjnej opartej na zasadach racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2025-2029 stanowiła diagnoza według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Strzegom oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych;

- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego budynków;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 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, najem lokalu mieszkalnego i najem lokalu zamiennego.

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Gmina Strzegom zobowiązana jest do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) zakwalifikowanych do zawarcia umowy 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 (tekst jedn. Dz.U. 2024 poz. 1283) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 49) Gmina Strzegom, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale na mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe.

3. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia, w przypadku wystąpienia takich potrzeb.

4. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina Strzegom w 2027 roku planuje oddać do użytkowania nowy budynek komunalny z 46 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 2217,60 m².

5. Na dzień 31 grudnia 2024 r. na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oczekiwało 12 gospodarstw domowych z czego 8 gospodarstw domowych z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego lokalu. Na najem lokalu mieszkalnego oczekiwało 5 gospodarstw domowych, a lokalu zamiennego 4 gospodarstwa domowe.

6. Średniorocznie około 48 wnioskodawców, po uzyskaniu pozytywnej opinii z uwagi na spełnianie warunków do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom, wpisywanych jest na listę osób oczekujących na najem lokali na czas oznaczony bądź nieoznaczony. Ponadto średnio co roku wpływa około 3 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu.

7. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest 24 lokali, w tym 20 lokali mieszkalnych i 4 lokale z najmem socjalnym.

8. W latach obowiązywania *Programu* potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:

- 1) budownictwo komunalne;
- 2) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności;
- 3) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 4) remont pustostanów;
- 5) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie;
- 6) ewentualny najem lokali przez Gminę Strzegom 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 Strzegom lub dotychczasowym najemcom, w szczególności z inwestycji realizowanych w kolejnych latach przez Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

9. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Strzegom wraz z prognozą zmian w latach 2025-2029 przedstawia tabela 1 i tabela 2.

10. Prognozowana liczba oraz struktura lokali mieszkalnych w kolejnych latach wynika m.in. z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych (tabela 11), efektów rzeczowych budownictwa komunalnego (tabela 3) oraz sprzedaży lub wyburzenia budynków z uwagi na stan techniczny (tabela 4).

11. Stan techniczny, strukturę wiekową oraz wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom wraz z prognozą na lata 2025-2029 przedstawiają kolejno tabele 5-8.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom ze względu na rodzaj umowy najmu wraz z prognozą na lata 2025-2029

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024	Lata prognozy				
			2025	2026	2027	2028	2029
Lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzegom ogółem	liczba	864	823	784	789	749	714
	pu m ²	35105,39	33422,29	31809,19	32282,69	30598,59	29112,49
w tym:							
lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	665	630	595	606	571	536
	pu m ²	28236,35	26750,25	25264,15	25995,65	24509,55	23023,45
lokale z najmem socjalnym	liczba	119	119	119	119	119	119
	pu m ²	4309,38	4309,38	4309,38	4309,38	4309,38	4309,38
lokale zajęte bezumownie lub pustostany	liczba	80	74	70	64	59	59
	pu m ²	2559,66	2362,66	2235,66	1977,66	1779,66	1779,66

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom ze względu na formę własności budynku wraz z prognozą na lata 2025-2029

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024	Lata prognozy				
			2025	2026	2027	2028	2029
Lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzegom ogółem	liczba	864	823	784	789	749	714
	pu m ²	35.105,39	33422,29	31809,19	32282,69	30598,59	29112,49
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	213	207	203	243	238	238
	pu m ²	8438,37	8241,37	8114,37	10073,97	9875,97	9875,97
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	651	616	581	546	511	476
	pu m ²	26667,02	25180,92	23694,82	22208,72	20722,62	19236,52

Tabela 3. Planowana inwestycja w ramach budownictwa komunalnego

Wyszczególnienie	Lata				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków	0	0	1	0	0
Liczba lokali	0	0	46	0	0
Pu m ²	0	0	2217,60	0	0
Szacowany koszt w PLN	0	0	24 808 415	0	0

w tym potencjalne dofinansowanie z Funduszu Doplát Banku Gospodarstwa Krajowego	0	0	19 846 732	0	0
---	---	---	------------	---	---

Tabela 4. Budynki przeznaczone do sprzedaży/wyburzenia w latach 2025-2029 ze względu na stan techniczny

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Rok sprzedaży/wyburzenia
1	Strzegom, al. Wojska Polskiego 25	4	129,00	zły	2025
2	Strzegom, ul. Bohaterów Getta 4A	1	36,00	zły	2025
3	Jaroszów 46	1	32,00	zły	2025
4	Strzegom, ul. Kasztelańska 7A	4	127,00	zły	2026
5	Rusko 46-46A	6	258,00	zły	2027
6	Stanowice, ul. Olszańska 25	5	198,00	zły	2028
Razem		21	780,00		

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków z udziałem Gminy Strzegom we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynków w 100% własności Gminy Strzegom wraz z prognozą na lata 2025-2029

Lp.	Lata budowy	Stan na 31.12.2024	Lata prognozy				
			31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
1	Wybudowane przed 1918 rokiem	177	174	173	172	171	171
2	Wybudowane w latach 1918-1944	83	83	83	83	83	83
3	Wybudowane w latach 1945-1970	21	21	21	21	21	21
4	Wybudowane w latach 1971-1988	3	3	3	3	3	3
5	Wybudowane w latach 1989-2002	1	1	1	1	1	1
6	Wybudowane w latach 2003-2024	41	41	41	41	41	41
7	Wybudowane po 2024 roku	0	0	0	1	1	1
Razem		326	323	322	322	321	321

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Strzegom wraz z prognozą na lata 2025-2029

Lp.	Lata budowy	Stan na 31.12.2024	Lata prognozy				
			31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
1	Wybudowane przed 1918 rokiem	13	10	9	8	7	7
2	Wybudowane w latach 1918-1944	3	3	3	3	3	3
3	Wybudowane w latach 1945-1970	2	2	2	2	2	2
4	Wybudowane w latach 1971-1988	1	1	1	1	1	1
5	Wybudowane w latach 1989-2002	1	1	1	1	1	1
6	Wybudowane w latach 2003-2024	41	41	41	41	41	41
7	Wybudowane po 2024 roku	0	0	0	1	1	1
Razem		61	58	57	57	56	56

Tabela 7. Wyposażenie budynków w 100% własności Gminy Strzegom w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2025-2029

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Lata prognozy				
		31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Z przyłączem sieci wodociągowej	61	58	57	57	56	56
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	61	58	57	57	56	56
Z przyłączem gazowym	8	8	8	9	9	9

Tabela 8. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Strzegom wraz z prognozą na lata 2025-2029

Stan techniczny		Stan na 31.12. 2024	Lata prognozy				
			31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
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 wymogom norm i przepisów	42	42	42	43	43	43
Zadowalający 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	2	2	5	5	5	5
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	11	11	8	8	8	8
Zły zużycie powyżej 50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego.	6	3	2	1	0	0
Razem:		61	58	57	57	56	56

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 Strzegom m.in. ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz niewystarczającą wysokość środków finansowych przeznaczanych na remonty i modernizację budynków i lokali w odniesieniu do potrzeb wymaga dalszego podejmowania systematycznych działań remontowych, poprzedzonych wykonaniem przeglądów technicznych budynków i lokali.

2. Za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości Gminy Strzegom w kolejnym *Programie* nadal uznaje się, że w pierwszej kolejności będą usuwane stany awaryjne zagrażające życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku. Ponadto koniecznym jest dalsze działanie w celu doposażenia budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. 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 termomodernizację budynków.

4. W 2026 roku przewiduje się termomodernizację 3 budynków komunalnych: Strzegom, ul. Wałbrzyska 2, Strzegom, ul. Jeleniogórska 13, Goczałków, ul. Szkolna 5. W 2025 roku przygotowana zostanie dokumentacja projektowa w celu pozyskania środków zewnętrznych na zaplanowane działania.

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 Strzegom 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 (tekst jedn. Dz.U. 2024 poz. 266), w szczególności kotłów, kominków, piecy. Dlatego też w latach 2025-2029 Gmina Strzegom będzie kontynuowała działania w zakresie zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom.

6. W okresie obowiązywania *Programu* będą podejmowane działania zmierzające do dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom, 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 przez Gminę Strzegom w latach obowiązywania *Programu* polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 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 modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Strzegom.

3. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Strzegom określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 418).

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Strzegom posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

5. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Strzegom przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, lokali z podziałem na lata 2025-2029 nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Strzegom

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO w PLN					
Udział Gminy Strzegom w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	1 312 000	1 282 320	1 240 280	1 188 280	1 133 500
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	0	1	0	1	0
Instalacja c.o.	1	2	2	2	2
Instalacja wodno-kanalizacyjna	4	4	4	4	4
Instalacja gazowa	3	3	3	3	3
Instalacja elektryczna	5	5	5	5	5
Ogólnobudowlane	12	12	12	12	12
Remonty kapitalne	0	0	0	0	0
Modernizacje (termomodernizacje)	0	3	0	0	0
Wyburzenie budynku	0	1	0	0	0
Inwestycje	0	0	1	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO w PLN					
Dachy	0	85 000	0	80 000	0
Instalacja c.o.	7 000	10 000	10 500	11 000	11 500
Instalacja wodno-kanalizacyjna	24 000	25 000	26 000	27 000	28 000
Instalacja gazowa	25 000	27 000	28 000	29 000	30 000
Instalacja elektryczna	45 000	50 000	52 000	54 000	56 000
Ogólnobudowlane	80 000	84 000	86 000	88 000	90 000
Remonty kapitalne	0	0	0	0	0
Modernizacje (termomodernizacje)	0	3 450 000	0	0	0
<i>w tym potencjalne dofinansowanie</i>	0	1 725 000	0	0	0
Dokumentacja techniczna dla potrzeb termomodernizacji	30 000	0	0	0	0
Wyburzenie budynku	0	30 000	0	0	0
Inwestycje (budownictwo komunalne)	0	0	24 808 415	0	0
<i>w tym potencjalne dofinansowanie z Funduszu Doplát Banku Gospodarstwa Krajowego</i>	0	0	19 846 732	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO w PLN					
Remonty pustostanów	25 000	45 000	46 000	47 000	95 000
Stolarka okienna	65 000	68 000	70 000	72 000	74 000
Stolarka drzwiowa	25 000	27 000	29 000	30 000	35 000
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	35 000	60 000	62 000	64 000	66 000
Modernizacje	200 000	210 000	220 000	230 000	240 000
Wymiana źródeł ciepła	300 000	315 000	323 000	330 000	340 000
Inne prace	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	1	1	1	1	2
Stolarka okienna	15	15	15	15	15
Stolarka drzwiowa	6	6	6	6	6
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	7	10	10	10	10

Modernizacje	5	5	5	5	5
Wymiana źródeł ciepła	50	50	50	50	50
Inne prace	5	5	5	5	5

6. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego Gmina Strzegom będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia w szczególności w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, zagospodarowywania przestrzeni gminnych;
- 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

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 Strzegom w kolejnych latach

§ 5. 1. W okresie obowiązywania *Programu* prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Strzegomiu.

2. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom będzie uwzględniała:

- 1) wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych celem ograniczenia ponoszenia kosztów na remonty nieruchomości w szczególności, gdy w nieruchomości pozostał jeden lokal stanowiący własność gminy;
- 2) żądanie w przypadku zbycia lokalu przez osobę nabywającą lokal od Gminy Strzegom, zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Strzegom przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 1.01.2025 roku oraz wskazanych w tabeli 10.

5. Gmina Strzegom może odmówić sprzedaży lokali również w innych uzasadnionych przypadkach w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy Strzegom.

6. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom w latach 2025-2029 przedstawia tabela 11.

Tabela 10. Lokale mieszkalne w budynkach wyłączonych ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Uwagi
1	Strzegom, ul. M. Konopnickiej 4A – 4AT	79	
2	Strzegom, ul. Świdnicka 38*	26	* do 2027 roku

Tabela 11. Plan sprzedaży lokali w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Lata prognozy
------------------	---------------

	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	35	35	35	35	35

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Rosnące rok do roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz skala potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i za najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz planowanych w *Programie* działań remontowych i modernizacyjnych.

§ 7. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 8. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali, oraz adresy nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, w których z uwagi na stan techniczny możliwe jest obniżenie stawki czynszu do poziomu czynszu najmu socjalnego lokalu ustala Burmistrz Strzegomia w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku w Gminie Strzegom,
- 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 podział Gminy Strzegom na następujące strefy:

- 1) Strefa I - strefa miejska obejmująca następujące ulice: Rynek, J. Dąbrowskiego, Świdnicka, Św. Anny, I. J. Paderewskiego, Czerwonego Krzyża, T. Kościuszki, Krótka (do Parkowej), Kościelna, Pl. Jana Pawła II, Ogrodowa, Kamienna, Ks. Prał. S. Siwca, Kasztelańska, Szkolna, Al. Wojska Polskiego, Św. Tomasza, Boh. Getta, Dolna (do Parkowej), Parkowa, Bankowa, Niepodległości (do kamieniołomu Barcz), J. Matejki, W. Witosa, Ofiar Katynia, Legnicka, Niecała, F. Chopina, A. Mickiewicza, J. Kochanowskiego, Dworcowa, M. Reja, Rzeźnicza, Szarych Szeregów, Wolska, Św. Jadwigi, Leśna, Wesoła, Armii Krajowej, Koszarowa, Czarna, Rybna;
- 2) Strefa II - strefa peryferyjna: należy przez to rozumieć tereny pozostałej części miasta i tereny wiejskie.

3. Przyjmuje się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) z tytułu wyposażenia lokalu w instalację gazową z sieci miejskiej **+15%**;
- 2) z tytułu wyposażenia lokalu w instalację c.o. z ciepłowni i kotłowni lokalnych **+15%**;
- 3) z tytułu wc w lokalu (dotyczy lokali, do których doprowadzono do wydzielonego pomieszczenia instalację wod.-kan. oraz lokalu z wc przynależnym do lokalu, ale położonym poza nim na tej samej kondygnacji z prawem wyłącznego korzystania przez lokatora) **+15%**;
- 4) z tytułu łazienki w lokalu (dotyczy lokali, w których wydzielono pomieszczenie z instalacją wod.-kan. oraz lokalu z wc przynależnym do pomieszczenia posiadającego instalację wod.-kan., ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego) **+15%**;
- 5) z tytułu łazienki i wc w lokalu przy spełnieniu założeń określonych w pkt. 3 i 4 **+15%**;
- 6) z tytułu wykonania po 1.01.2025 r. termomodernizacji budynku, w którym położony jest lokal **+15%**;
- 7) z tytułu wybudowania budynku mieszkalnego po 1.01.2025 r. **+30%**.

4. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) z tytułu położenia budynku w strefie II peryferyjnej Strzegomia **-5%**;
- 2) z tytułu lokalu bez urządzeń wod.-kan. (w tym bez hydroforów i szamb) **-20%**;
- 3) z tytułu niekorzystnego usytuowania lokalu (dotyczy lokali w suterrenach i lokali, w których kuchnie nie posiadają oświetlenia naturalnego) **-20%**;
- 4) z tytułu lokalu położonego w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych **-20%**;
- 5) z tytułu braku możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego remont lub modernizację **-5%**.

5. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokalu ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową.

§ 10. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Podstawę zmiany wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie ulepszeń lokalu, o których mowa w ust.1.

§ 11. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3% 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 § 6 ust. 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom.

3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) o 20% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) o 10% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 25%, ale nie przekracza 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 15%, ale nie przekracza 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;
- 4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym;

5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Strzegom realizowane jest bezpośrednio przez Gminę jako właściciela zasobu co pozwala na zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem i zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę Strzegom.

3. Proces zarządzania obejmuje w szczególności:

- 1) zawieranie, wypowiedzanie i zmianę umów związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym, w szczególności umów o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii cieplnej, dostawę gazu;
- 2) naliczanie czynszu, zaliczek i innych opłat, związanych z korzystaniem z lokalu, dokonywanie zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług;
- 3) windykację należności z tytułu umów najmu oraz z tytułu zajmowania lokali bez tytułu prawnego;
- 4) rozliczanie dodatków mieszkaniowych;
- 5) prowadzenia dokumentacji budynków i lokali;
- 6) planowanie i nadzór nad realizacją remontów i modernizacji gminnych zasobów mieszkaniowych,
- 7) rozpatrywanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych,
- 8) przygotowywanie rocznych list przydziału lokali socjalnych i mieszkalnych oraz lokali zamiennych,
- 9) wystawianie zaświadczeń celem uznania wstąpienia w stosunek najmu na podstawie przepisów regulowanych Kodeksem cywilnym,
- 10) obsługa spraw związanych z nawiązaniem umowy najmu po opuszczeniu lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę,
- 11) załatwianie spraw dotyczących zamiany lokali mieszkalnych,
- 12) obsługa spraw związanych z przywróceniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia,
- 13) dokonywanie analizy i oceny potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości ich zaspokojenia,
- 14) prowadzenie spraw związanych z wyrażaniem zgody na podnajem lokalu mieszkalnego, na jego przebudowę, zmianę przeznaczenia oraz wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym,
- 15) nadzór nad przestrzeganiem zasad porządku domowego w lokalach mieszkalnych stanowiących własność gminy,
- 16) nakazywanie udostępniania lokalu mieszkalnego,
- 17) egzekucja w sprawach lokali mieszkalnych i usuwania skutków samowoli lokalowej,
- 18) dokonywanie analiz i kontroli gospodarowania zasobami mieszkalnymi,
- 19) współpraca z zarządcami budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 20) nadzór i weryfikacja kosztów wykonawczych remontów w mieszkaniowym zasobie gminy oraz innych nieruchomościach,
- 21) prowadzenie spraw remontowych, hydraulicznych, energetycznych i gazowniczych w lokalach mieszkalnych i użytkowych będących własnością gminy Strzegom (pogotowie techniczne),
- 22) opracowywanie i aktualizacja Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom,
- 23) reprezentowanie gminy oraz składanie oświadczeń woli w jej imieniu jako współwłaściciela mienia komunalnego w sprawach zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych pozostających z udziałem gminy,
- 24) współpraca z administratorami i zarządcami wspólnot mieszkaniowych oraz obsługa spraw związanych z gospodarką odpadami komunalnymi, w tym przyjmowanie oświadczeń i podań najemców/bezumownych użytkowników lokali, naliczanie zobowiązań,

- 25) nadzór nad prawidłową gospodarką finansową wspólnot mieszkaniowych pozostających z procentowym własnościowym udziałem gminy w zakresie dotyczącym zaliczek związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 26) obsługa spraw związanych z naliczeniami czynszowymi/odszkodowawczymi,
 - 27) dokonywanie okresowych rozliczeń najemców/bezumownych użytkowników lokali mieszkalnych oraz wystawianie faktur VAT z tytułu ponoszonych przez gminę opłat niezależnych od właściciela, w tym: różnic wodomierzowych, dostawy wody i odbioru ścieków do wc wspólnych/lokalii mieszkalnych, centralnego ogrzewania,
 - 28) obsługa spraw, w tym regulowanie not księgowych oraz refakturowanie obciążeń wynikających z płatności odszkodowań za niedostarczenie przez gminę lokalu komunalnego.
4. O sposobie zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Strzegom ma udziały decydują właściciele lokali. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
5. W okresie objętym *Programem* nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Strzegom jest właścicielem lub współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Strzegom, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i opłat za dzierżawę terenu;
- 2) z dotacji z budżetu państwa;
- 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- 4) z pożyczek i kredytów;
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Gmina Strzegom w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania będzie aplikowała o dotacje i granty z budżetu państwa w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich.

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

§ 14. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Strzegom to w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe koszty dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Strzegom jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;

- 5) koszty wymiany źródeł ciepła;
- 6) koszty modernizacji (termomodernizacji);
- 7) koszty wyburzeń budynków;
- 8) koszty budownictwa komunalnego.

2. Realizacja założeń przyjętych w *Programie*, związanych z posiadaniem wystarczającej, w odniesieniu 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. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 12 z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 12. 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 Strzegom, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	85 000	86 410	99 360	111 710	113 370
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	181 000	281 000	202 500	289 000	215 500
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	0	3 450 000	0	0	0
<i>w tym potencjalne dofinansowanie</i>	0	1 725 000	0	0	0
Koszty dokumentacji technicznej dla potrzeb termomodernizacji budynków	30 000	0	0	0	0
Koszty wyburzenia budynku	0	30 000	0	0-	0
Koszty remontów lokali	160 000	210 000	217 000	223 000	280 000
Koszty modernizacji lokali	200 000	210 000	220 000	230 000	240 000
Koszty wymiany źródeł ciepła	300 000	315 000	323 000	330 000	340 000
Koszty zarządzania zasobem gminy	180 000	188 820	195 240	200 120	205 120
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 823 000	1 711 260	1 673 920	1 611 780	1 537 650
Koszty inwestycji	0	0	24 808 415	0	0
<i>w tym potencjalne dofinansowanie z Funduszu Doplát Banku Gospodarstwa Krajowego</i>	0	0	19 846 732	0	0
Razem koszty	2 959 000	6 482 490	27 739 435	2 995 610	2 931 640
<i>w tym potencjalne dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego</i>	0	1 725 000	19 846 732	0	0

4. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) cen materiałów i usług remontowych i modernizacyjnych;
- 4) bieżących potrzeb remontowych;
- 5) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach i lokalach;
- 6) realizacji programu remontów pustostanów;

- 7) realizacji planu inwestycyjnego;
- 8) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Rozdział 8.

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

§ 15. 1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom następować będzie poprzez podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) zmniejszenia liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 2) podejmowania skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Strzegom wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 3) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 4) dostarczania lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
- 5) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 6) wypowiedzania umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 7) przeprowadzania systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- 8) opomiarowania mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
- 9) podejmowania działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizacje nieruchomości;
- 10) inicjowania współpracy 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 Strzegom.

2. W latach obowiązywania *Programu* szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 35 lokali rocznie.

3. Zakłada się, że w okresie obowiązywania *Programu* niezbędne będzie wskazanie: 1 lokalu zamiennego w 2025 roku, 1 w 2026 roku, 1 w 2027 roku, 1 w 2028 roku oraz 1 w 2029 roku.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą Program powinien obejmować co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli również na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom w latach 2025-2029.