UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ WOŁOWA

z dnia .....

w sprawie przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wołów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 1, 2 i 3 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 w Wołowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2026 – 2030, w brzmieniu nadanym przez załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

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

Zatwierdzono pod względem prawnym

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Załącznik nr 1
do uchwały nr……..
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia ……

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2026-2030

WSTĘP

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych.

2. Zgodnie z art. 21 ust.1 w/w ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów.

3. Program ma na celu określenie kierunku działania Gminy Wołów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez utrzymywanie go w stanie niepogorszonym, poprawienie jakości zarządzania zasobem, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych o niskich dochodach, realizowanie koniecznych remontów i modernizacji, co znacząco wpływa na poprawę stanu technicznego lokali i bezpieczeństwa ich użytkowania oraz likwidowanie barier architektonicznych, a w szczególności:

   1) racjonalne i efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów,
   2) poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
   3) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
   4) zapewnienie lokali socjalnych,
   5) zapewnienie lokali zamiennych.

4. W latach 2026–2030 Gmina Wołów będzie kontynuowała oraz rozwijała przyjętą politykę mieszkaniową, ukierunkowaną na racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz poprawę warunków mieszkaniowych mieszkańców, w szczególności osób o niskich dochodach. Polityka ta realizowana będzie poprzez następujące działania:
   1) pozyskiwanie, przygotowanie oraz udostępnianie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, w tym pod inwestycje realizowane przez gminę, podmioty komunalne oraz inne podmioty współpracujące z Gminą,

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wołów objęty programem obejmuje lokale mieszkalne: zlokalizowane w budynkach oraz obiektach tymczasowych (w tym kontenerach mieszkalnych) stanowiących własność Gminy Wołów, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Wołów posiada udziały we współwłasności. Lokale te znajdują się w budynkach zarządzanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, profesjonalnych zarządców nieruchomości, a także w budynkach pozostających w zarządzie bezpośrednim współwłaścicieli. Zasób mieszkaniowy charakteryzuje się zróżnicowanym stanem technicznym, wynikającym m.in. z wieku budynków, zastosowanych technologii budowlanych oraz zakresu dotychczas przeprowadzonych remontów i modernizacji.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wołów:

Wyszczególnienie:	Liczba
Liczba budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy Wołów:	34
W tym, liczba lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Wołów:	91
Liczba lokali wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych	172
Liczba pomieszczeń tymczasowych	2
Liczba lokali socjalnych	39
Liczba lokali komunalnych	222
Liczba lokali ogółem	263

Tabela nr 2. Prognozowany stan wielkości zasobu:

Liczba lokali	*01.01.2026*	*2027*	*2028*	*2029*	*2030*
Lokale ogółem	*263*	*230*	*198*	*192*	*185*
Lokale mieszkalne	*222*	*195*	*163*	*157*	*150*
Lokale przeznaczone na najem socjalny	*39*	*33*	*33*	*33*	*33*
Pomieszczenia tymczasowe	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*

2. Przewiduje się, że w latach 2026–2030 nastąpi sprzedaż 78 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która będzie miała charakter ograniczony i uzależniony będzie od aktualnej sytuacji mieszkaniowej Gminy, stanu technicznego lokali oraz możliwości zapewnienia realizacji zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

2) systematyczne zwiększanie liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny, w szczególności w celu realizacji wyroków sądowych oraz zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
3) prowadzenie planowych remontów, modernizacji oraz prac konserwacyjnych istniejącego zasobu mieszkaniowego, zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków, zwiększenia ich funkcjonalności,
4) prowadzenie zrównoważonej i racjonalnej polityki czynszowej, uwzględniającej zarówno konieczność pokrycia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, jak i możliwości finansowe najemców, w tym stosowanie ulg, obniżek lub programów pomocowych,
5) prowadzenie racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwałami Rady Miejskiej, w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i pozyskiwanie środków na cele mieszkaniowe,
6) podejmowanie działań mających na celu poprawę jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz obniżenie kosztów jego utrzymania, w szczególności poprzez optymalizację procesów zarządczych, skuteczną windykację należności oraz racjonalizację wydatków eksploatacyjnych.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów, zwany dalej „programem", opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.).
2. Program obejmuje lata 2026 - 2030 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Wołów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wołów według stanu na dzień 01.01.2026 r.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie, przede wszystkim w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy jest niewielki, a dalsze utrzymywanie lokali w zasobie generuje wysokie koszty eksploatacyjne oraz remontowe.

Planowana sprzedaż obejmować będzie w szczególności lokale:
1) o uregulowanym stanie prawnym,
2) przeznaczone do sprzedaży zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Gminy,
3) których zbycie nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji przez Gminę obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
4) których dalsze utrzymywanie w zasobie jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Sprzedaż lokali realizowana będzie z uwzględnieniem pierwszeństwa nabycia przysługującego najemcom, na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz uchwały nr XIX/168/2020 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 22 stycznia 2020 r. zmienioną uchwałą nr X/98/2025 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała charakter jednostkowy i dotyczyć będzie wyłącznie lokali spełniających kryteria formalne i ekonomiczne uzasadniające ich zbycie.

Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali przeznaczane będą w pierwszej kolejności na finansowanie remontów, modernizacji oraz utrzymania pozostałego mieszkaniowego zasobu Gminy, a także na realizację zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. W latach 2026–2030 planuje się realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie 25 lokali mieszkalnych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „Zielona Dolina" sp. z o.o.

Spółka ta jest podmiotem realizującym zadania z zakresu budownictwa społecznego, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem o umiarkowanych czynszach, dostępnych dla osób i rodzin nieposiadających zdolności kredytowej do nabycia lokalu mieszkalnego na rynku komercyjnym, lecz osiągających dochody umożliwiające regularne ponoszenie kosztów najmu.

ADWOKAT
Marcin Kołod

Zatwierdzono pod względem prawnym

Gmina Wołów jest wspólnikiem Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „Zielona Dolina" Sp. z o.o., a udział w spółce stanowi jeden z instrumentów realizacji polityki mieszkaniowej Gminy. Uczestnictwo w przedsięwzięciu umożliwia zwiększenie dostępności lokali mieszkalnych na terenie Gminy Wołów, przy jednoczesnym ograniczeniu obciążeń inwestycyjnych budżetu Gminy, poprzez wykorzystanie zewnętrznych instrumentów finansowania budownictwa społecznego.

Realizacja inwestycji przez SIM „Zielona Dolina" sp. z o.o. stanowi istotne uzupełnienie działań Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz wspiera wykonywanie zadania własnego Gminy polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Budowa lokali mieszkalnych w formule społecznego budownictwa czynszowego przyczyni się do zwiększenia liczby dostępnych mieszkań na wynajem, w szczególności dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, które nie kwalifikują się do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, a jednocześnie nie posiadają możliwości nabycia mieszkania na zasadach rynkowych.

Działania realizowane w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „Zielona Dolina" przyczynią się do poprawy dostępności mieszkań na terenie Gminy Wołów, zwiększenia stabilności lokalnego rynku mieszkaniowego oraz poszerzenia oferty najmu długoterminowego o przewidywalnych i stabilnych kosztach utrzymania. Inwestycja ta stanowić będzie istotny element długofalowej polityki mieszkaniowej Gminy Wołów w latach 2026–2030.

4. W ramach realizacji programu planuje się przeniesienie 9 rodzin zamieszkujących obecnie budynki położone przy ul. Wiśniowej w Wołowie, przeznaczone do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki z uwagi na ich zły stan techniczny. Konieczność przeniesienia mieszkańców wynika z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Budynki zlokalizowane przy ul. Wiśniowej, ze względu na stopień zużycia technicznego oraz nieopłacalność przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, zostały przewidziane do stopniowego wyłączenia z eksploatacji oraz docelowej rozbiórki.

Przeniesienie obejmie łącznie 9 rodzin, którym zostaną zapewnione lokale zamienne lub inne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów, odpowiednio dostosowane do liczby osób w gospodarstwie domowym oraz ich sytuacji

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczyk

Zatwierdzono pod względem prawnym

życiowej. Proces ten będzie realizowany sukcesywnie, z uwzględnieniem dostępności lokali pozostających w dyspozycji Gminy oraz możliwości organizacyjnych związanych z zapewnieniem ciągłości zamieszkania.

Działanie to ma na celu nie tylko umożliwienie wyłączenia z użytkowania budynków niespełniających odpowiednich standardów technicznych, lecz także poprawę warunków mieszkaniowych rodzin objętych przeniesieniem. Realizacja tego zadania stanowi element racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz poprawy efektywności zarządzania lokalami komunalnymi.

5. Stan techniczny 5 budynków ocenia się jako dobry, 13 budynków ocenia się jako zadowalający, a 16 budynków jako niezadowalający.

Tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Wołów[1]

Rok	***Stan techniczny budynków***		
	dobry	***zadowalający***	***niezadowalający***
2026	*13*	*5*	*16*
2027	*14*	*4*	*6*
2028	*15*	*3*	*4*
2029	*15*	*3*	*4*
2030	*16*	*2*	*3*

Opisane zmiany ilościowe wynikają z przewidywanej sprzedaży i planowanych remontów budynków.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Ze względu na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wiele budynków, w których położone są gminne lokale mieszkalne i lokale przeznaczone najem socjalny, wymaga remontów dachów i elewacji, wymiany i napraw instalacji technicznych, prac zabezpieczających konstrukcje budynków i zapewniających bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

1. *Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:*

1) stan dobry: budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
2) stan zadowalający: średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
3) *stan niezadowalający: uszkodzone elementy konstrukcji.*

ADWOKAT
Marcin K...

Zatwierdzono pod
względem prawnym

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1. ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach,
2. utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
3. zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych.

W latach 2026 – 2030 priorytetami będą:

1) remonty, naprawy oraz modernizacje dachów, w tym pokryć dachowych, rynien i rur spustowych,
2) doszczelnianie, modernizacje oraz – w uzasadnionych przypadkach – wymiana wewnętrznych instalacji gazowych,
3) udrażnianie, przebudowa oraz dobudowa przewodów kominowych spalinowych, dymowych i wentylacyjnych, w celu poprawy bezpieczeństwa oraz prawidłowej wentylacji lokali,
4) modernizacje i zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych, w tym likwidacja przestarzałych źródeł ciepła oraz dostosowanie instalacji do obowiązujących norm technicznych i ekologicznych,
5) remonty, naprawy oraz wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
6) naprawy, wzmocnienie lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynków, w szczególności fundamentów, stropów, ścian nośnych i klatek schodowych,
7) prowadzenie bieżących robót remontowych i zabezpieczających, mających na celu ochronę budynków przed dalszą degradacją oraz negatywnym wpływem czynników atmosferycznych.

3. Realizacja prac, o których mowa w ust. 1, przyczyni się w szczególności do:
1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo życia i zdrowia mieszkańców, ograniczenia postępującej degradacji substancji mieszkaniowej oraz zachowania istniejącego zasobu mieszkaniowego bez konieczności jego wyłączania z użytkowania lub rozbiórki,

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

2) zmniejszenia awaryjności instalacji wewnętrznych oraz elementów budynków, co wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacji, poprawę efektywności zarządzania zasobem oraz zwiększenie komfortu użytkowania lokali mieszkalnych.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030

Lp.	Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030	Przewidywany koszt
	2026 rok	
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	38 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	40 000 zł
3.	Bieżące naprawy pokryć dachowych	30 000 zł
4.	Remont lokali pod zasiedlenie	115 000 zł
	Razem:	**223 000 zł**
	2027 rok	
1.	Wymiana stolarki okiennej	30 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	50 000 zł
3.	Modernizacja budynku mieszkalnego położonego w Lubiążu przy ul. Willmanna 26	980 000 zł
4.	Remont lokali pod zasiedlenie	80 000 zł
	Razem:	**1 140 000 zł**
	2028 rok	
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	67 000 zł
2.	Likwidacja szamb w nieruchomościach gminnych	60 000 zł
3.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	39 000 zł
4.	Remont lokali pod zasiedlenie	100 000 zł
	Razem:	**266 000 zł**
	2029 rok	
1.	Wymiana stolarki okiennej	40 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	70 000 zł
3.	Remont lokali pod zasiedlenie	98 000 zł
	Razem:	**208 000 zł**
	2030 rok	
1.	Leśna 17 – naprawa elewacji wraz z malowaniem klatki schodowej	135 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach	60 000 zł
3.	Remont lokali pod zasiedlenie	110 000 zł
	Razem:	**305 000 zł**

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali

1. W latach 2026 - 2030 priorytetem będzie podjęcie starań zmierzających do sprzedaży w pierwszej kolejności:
   1) ostatnich lokali w nieruchomości,
   2) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
   3) lokali położonych w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych,

Sprzedaż lokali ma na celu zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu, pozyskiwanie środków finansowych na remonty i inwestycje mieszkaniowe. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych będzie kontynuowana.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów odbywa się na podstawie uchwały nr XIX/168/2020 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 22 stycznia 2020 r. zmienioną uchwałą nr X/98/2025 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych. Na jej podstawie udzielana jest bonifikata:

1) w wysokości 95% ceny – przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, pod warunkiem złożenia przez najemcę wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 30.06.2025 roku;

2) w wysokości 50% ceny – przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w przypadku złożenia przez najemcę wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego od dnia 01.07.2025 roku.".

Jednocześnie zakłada się, że sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95% będzie miała charakter wygasający i dotyczyć będzie wyłącznie przypadków wynikających z wniosków złożonych przez najemców w terminie określonym w uchwale. W konsekwencji, w latach 2026–2030 podstawowym modelem sprzedaży lokali mieszkalnych będzie sprzedaż z zastosowaniem bonifikaty skutkującej wpływem do budżetu Gminy w wysokości nie niższej niż 50% wartości sprzedawanego lokalu.

Przyjmuje się, że planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie objętym Programem będzie miała charakter ograniczony i dotyczyć będzie przede wszystkim lokali, których zbycie jest uzasadnione ekonomicznie oraz nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji przez Gminę zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

Przyjmuje się również, że w okresie obowiązywania Programu możliwa będzie zmiana zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, polegająca na stopniowym ograniczeniu wysokości bonifikaty. Zakłada się, iż w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych może być realizowana z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 5% ceny sprzedaży lokalu.

Wprowadzenie bonifikaty na wskazanym poziomie miałoby na celu zwiększenie wpływów do budżetu Gminy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości nabywania lokali przez ich dotychczasowych najemców na preferencyjnych warunkach. Zmiana ta stanowiłaby element racjonalizacji polityki sprzedaży lokali mieszkalnych oraz dążenia do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przyjęcie niższego poziomu bonifikaty umożliwiłoby osiągnięcie wyższych dochodów ze sprzedaży lokali, które mogłyby zostać przeznaczone w szczególności na finansowanie remontów, modernizacji oraz bieżącego utrzymania pozostałej części mieszkaniowego zasobu Gminy. Jednocześnie ograniczenie bonifikaty nie wyłączałoby preferencyjnego charakteru sprzedaży, lecz stanowiłoby dostosowanie obowiązujących zasad do aktualnych uwarunkowań ekonomicznych i potrzeb finansowych Gminy.

Tabela nr 5. Przewidywana liczba zbywanych lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Liczba
1.	2026	33
2.	2027	32
3.	2028	6
4.	2029	7
5.	2030	10

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami, przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.
2. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

ADWOKAT
Marcin Kol...

Zatwierdzono pod względem prawnym

1) podwyższenie czynszu jeden raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a 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.).

2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc uniknięcie dofinansowywania bieżącej eksploatacji zasobu z budżetu Gminy Wołów.

3) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:
   a) proponowanie dłużnikom zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach eksploatacji,
   b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
   c) rozkładanie zaległości na raty,
   d) niezwłoczne stosowanie wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji,
   e) wypowiadanie umów najmu lokali,
   f) odpracowanie zaległości czynszowych.

3. Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu ustalanej przez Burmistrza Gminy Wołów oraz czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, o których mowa w pkt. 5.

4. Na dzień uchwalenia programu stawka bazowa czynszu wynosi **10,20 zł.**

5. Ustala się następujące czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:
   1) czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania:
      a) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki – o 20%,
      b) lokale z pomieszczeniem nieposiadającym bezpośredniego naturalnego oświetlenia – o 5%,
      c) lokale znajdujące się w budynkach na 3 lub wyższym piętrze – o 5%,
      d) lokale ze wspólnym przedpokojem, wspólną używalnością kuchni - o 15%,
      e) lokale bez WC lub wspólna używalnością WC - o 10%.
   2) czynniki zwiększające stawkę bazową:
      a) wyposażenie lokalu w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni centralnej lub lokalnej - o 10%,
      b) wyposażenie lokalu w gaz przewodowy - o 20%,
      c) wyposażenie lokalu w łazienkę - o 20%,
      d) położenie budynku w granicach administracyjnych miasta Wołowa - o 15%.

6. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 65%. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwyżek określonych w pkt. 5.

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczyk

Zatwierdzono pod względem prawnym

7. Osoby posiadające umowy najmu socjalnego lokalu opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie gminy obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych opisanych w pkt. 4.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
9. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

ROZDZIAŁ VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Wołów w latach 2026–2030 realizowane będzie w sposób zróżnicowany i opierać się będzie w szczególności na: wpływach uzyskiwanych z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, środkach pochodzących z budżetu Gminy Wołów, przeznaczanych na utrzymanie, remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego, środkach finansowych pozyskiwanych przez Gminę Wołów z zewnętrznych źródeł finansowania, w szczególności w ramach krajowych i regionalnych programów wsparcia, funduszy celowych oraz innych dostępnych instrumentów finansowych. W przypadku budynków stanowiących współwłasność Gminy Wołów, finansowanie kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomościami wspólnymi odbywać się będzie poprzez ponoszenie przez gminę udziału w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, ustalonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz decyzjami współwłaścicieli lub uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Środki te przeznaczane będą w szczególności na bieżące utrzymanie nieruchomości, fundusz remontowy oraz inne koszty związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynków.

ROZDZIAŁ VII
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 6 . Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu:

Lp.	Nazwa kosztów	Koszy na rok w zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Bieżąca	360 000	420 000	480 000	540 000	600 000

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

	eksploatacja					
2.	**Koszty remontów, modernizacji budynków i lokali**	**223 000**	**1 140 000**	**266 000**	**208 000**	**305 000**
3.	**Koszty zarządu oraz fundusz remontowy nieruchomościami wspólnymi**	**396 000**	**385 000**	**370 000**	**365 000**	**363 000**
Razem:		**979 000**	**1 945 000**	**1 116 000**	**1 113 000**	**1 268 000**

ROZDZIAŁ VIII
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów

W celu poprawy efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów oraz racjonalizacji kosztów jego utrzymania planuje się podejmowanie działań organizacyjnych, technicznych i finansowych, w tym również działań wymagających ponoszenia przez Gminę Wołów nakładów finansowych przewyższających bieżące wpływy z czynszów, zarówno w odniesieniu do budynków stanowiących wyłączną własność gminy, jak i lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Planowane działania obejmują w szczególności racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi poprzez weryfikację tytułów prawnych do lokali oraz dostosowywanie struktury zasobu do rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, pozyskiwanie lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia poprzez wypowiadanie umów najmu najemcom, którzy posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, a także poprzez wypowiadanie umów najmu w przypadkach uporczywych zaległości czynszowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W ramach racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się przeniesienie mieszkańców budynków zlokalizowanych przy ul. Wiśniowej w Wołowie do innych lokali zapewniających odpowiednie warunki techniczne i bytowe. Działanie to podyktowane jest w szczególności stanem technicznym budynków oraz koniecznością podjęcia dalszych decyzji dotyczących ich remontu, przebudowy lub zmiany sposobu zagospodarowania. Gmina Wołów realizuje również działania zmierzające do zwiększenia

ADWOKAT
Marcin Kr

Zatwierdzono pod względem prawnym

dostępności lokali mieszkalnych poprzez współpracę z podmiotami zewnętrznymi. W tym zakresie Gmina Wołów uczestniczy w spółce Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „Zielona Dolina", której celem jest realizacja inwestycji mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem o umiarkowanych czynszach. Udział gminy w spółce SIM stanowi istotny element polityki mieszkaniowej, uzupełniający gminny zasób mieszkaniowy i przyczyniający się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten stanowi podstawowy dokument planistyczny określający kierunki działań w zakresie utrzymania, modernizacji oraz racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

Przedłożony projekt uchwały obejmujący Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołów na lata 2026–2030 stanowi kontynuację dotychczas prowadzonej polityki mieszkaniowej, jednocześnie uwzględniając aktualne potrzeby oraz uwarunkowania ekonomiczne i techniczne zasobu komunalnego.

Celem programu jest w szczególności zapewnienie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, poprawa stanu technicznego budynków i lokali, zwiększenie efektywności zarządzania, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym poprzez zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

Program określa prognozę zmian wielkości zasobu mieszkaniowego, w tym planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, realizację inwestycji mieszkaniowych we współpracy ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową „Zielona Dolina", a także działania związane z wyłączeniem z użytkowania budynków o złym stanie technicznym i przeniesieniem zamieszkujących je rodzin do lokali spełniających wymagane standardy.

Dokument wskazuje również plan remontów i modernizacji na lata 2026–2030, obejmujący w szczególności modernizację instalacji, remonty dachów, elewacji oraz dostosowanie budynków do obowiązujących norm technicznych i bezpieczeństwa. Działania te mają na celu zahamowanie degradacji zasobu oraz poprawę komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców.

Istotnym elementem programu jest także określenie zasad polityki czynszowej, której celem jest stopniowe zbliżenie poziomu czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania zasobu, przy jednoczesnym uwzględnieniu sytuacji materialnej najemców. Program zakłada również działania windykacyjne oraz instrumenty wspierające ograniczanie zaległości czynszowych.

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod względem prawnym

Wprowadzenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Wołów na lata 2026–2030 jest niezbędne dla zapewnienia ciągłości i przejrzystości działań w zakresie polityki mieszkaniowej gminy, a także dla racjonalnego planowania wydatków budżetowych w tym obszarze. Uchwała stanowi podstawę do realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Z up. Burmistrza
Sadowski

Robert Sadowski
Zastępca Burmistrza

ADWOKAT
Marcin K

Zatwierdzono pod względem prawnym