



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 lipca 2023 r.

Poz. 4181

### UCHWAŁA NR LXV/417/23 RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg Dolny na lata 2023 - 2028"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.)

#### **Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg Dolny na lata 2023-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Andrzej Lech**

*Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym Nr LXV/417/23 z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg Dolny na lata 2023 - 2028"*

## **Wprowadzenie**

Tworzenie warunków i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa cele i zasady polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Gminę. Art. 21 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakłada na Radę Miejską obowiązek uchwalenia dokumentu na co najmniej pięć lat, obejmującego:

- a. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach
- b. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata
- c. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- d. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
- e. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach
- f. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- g. 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne
- h. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności - niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali.

Program ma celu określenie kierunku działania Gminy Brzeg Dolny w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez utrzymywanie go w stanie niepogorszonym, poprawienie jakości zarządzania zasobem, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, realizowanie koniecznych remontów i modernizacji, co znacząco wpłynie na poprawę stanu technicznego lokali i bezpieczeństwa ich użytkowania oraz likwidowanie barier architektonicznych.

Słownik pojęć:

1. Ileokroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brzeg Dolny
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Brzegu Dolnego

- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w 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
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 5) Uchwale – należy przez to rozumieć *Uchwałę Nr XXXIV/212/21 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg Dolny*
- 6) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Brzegu Dolnym
- 7) dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 8) zarządca zasobu mieszkaniowego – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Brzegu Dolnym

## ROZDZIAŁ I

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Brzeg Dolny w latach 2023-2028

Mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg Dolny na 31 grudnia 2022 r. składał się z 451 lokali mieszkalnych, w tym 118 z najmem socjalnym, które w większości zlokalizowane są w części wiejskiej zasobów mieszkaniowych gminy.

W okresie obowiązywania Programu przewiduje się wybudowanie nowych mieszkań, do których zostaliby przesiedleni lokatorzy z budynków w zabudowie kontenerowej przy ul. Małopolskiej 4-22, Jaworowej 40A i 41A w Brzegu Dolnym, pod warunkiem pozyskania środków zewnętrznych. Ponadto na terenie wiejskim Pogalewo Małe 4, w mieście przy ul. Małopolskiej 4A i ul. Urazkiej 32 i 32A znajdują się łącznie cztery budynki, w tym dwa zamieszkałe, w całości objęte najmem socjalnym, które są wyeksploatowane i nie spełniają warunków technicznych w zakresie przebywania ludzi na pobyt stały. Koszty remontów lub modernizacja budynków przekraczają możliwości budżetowe Gminy.

W okresie trwania Programu nie wydzielono pomieszczeń tymczasowych, gdyż Gmina nie dysponuje odpowiednim lokalem, który odpowiadałby kryteriom pomieszczeń tymczasowych określonych w ustawie.

#### Wielkość zasobu mieszkaniowego:

- A) wg podziału na lokale znajdujące się w budynkach ze 100% udziałem gminy i we wspólnotach mieszkaniowych.

**Tabela nr 1**

| <b>w 57 budynkach ze 100% udziałem Gminy</b>                                                               |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>ilość lokali mieszkalnych z najem socjalnym w tym zajmowanych bezumownie ze stawką najmu socjalnego</b> | <b>powierzchnia m kw.</b> |
| <b>111</b>                                                                                                 | <b>4 246,73</b>           |
| ilość pozostałych lokali mieszkalnych                                                                      | powierzchnia              |
| <b>252</b>                                                                                                 | <b>10 490,89</b>          |
| <b>w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych</b>                                                                 |                           |
| <b>ilość lokali mieszkalnych z najem socjalnym lub zajmowanych bezumownie ze stawką najmu socjalnego</b>   | <b>powierzchnia m kw.</b> |
| <b>6</b>                                                                                                   | <b>179,76</b>             |
| ilość pozostałych lokali mieszkalnych                                                                      | powierzchnia              |
| <b>72</b>                                                                                                  | <b>3 623,90</b>           |
| <b>Lokal w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej</b>                                                           |                           |
| <b>1</b>                                                                                                   | <b>63,00</b>              |

**Liczba pustostanów z uwagi na bardzo zły stan techniczny:**

|           |               |
|-----------|---------------|
| <b>10</b> | <b>412,98</b> |
|-----------|---------------|

**B) wg adresów:****- lokale mieszkalne w budynkach ze 100% udziałem gminy****Tabela nr 2**

| Lp. | Adres                | lokale mieszkalne |                              |
|-----|----------------------|-------------------|------------------------------|
|     |                      | liczba            | pow. użytkowa m <sup>2</sup> |
| 1   | Godzięcin 40AB       | 4                 | 233,58                       |
| 2   | Godzięcin 40D        | 1                 | 90,00                        |
| 3   | Jaworowa 40A         | 5                 | 185,20                       |
| 4   | Jaworowa 41A         | 5                 | 184,80                       |
| 5   | ul. Kochanowskiego 2 | 1                 | 86,16                        |
| 6   | Kolejowa 12          | 4                 | 119,00                       |
| 7   | Kolejowa 16          | 4                 | 207,00                       |
| 8   | Kolejowa 23          | 11                | 396,11                       |
| 9   | Kolejowa 25          | 4                 | 177,00                       |
| 10  | Kolejowa 27          | 8                 | 379,00                       |
| 11  | ks. Kan. Puka 1      | 4                 | 214,57                       |
| 12  | Małopolska 4A        | 5                 | 190,98                       |
| 13  | Małopolska 6         | 5                 | 185,70                       |
| 14  | Małopolska 8         | 5                 | 185,70                       |
| 15  | Małopolska 10        | 5                 | 184,80                       |
| 16  | Małopolska 12        | 5                 | 185,70                       |
| 17  | Małopolska 14        | 5                 | 185,70                       |
| 18  | Małopolska 16        | 5                 | 185,70                       |
| 19  | Małopolska 18        | 5                 | 185,70                       |
| 20  | Małopolska 20        | 5                 | 185,70                       |
| 21  | Małopolska 22        | 5                 | 184,80                       |
| 22  | Mickiewicza 4        | 15                | 601,00                       |
| 23  | Młodzieżowa 2        | 2                 | 110,00                       |
| 24  | Naborów 38           | 4                 | 160,00                       |
| 25  | Odrodzenia 5         | 7                 | 294,00                       |
| 26  | Odrodzenia 18        | 2                 | 135,67                       |
| 27  | Odrzańska 16         | 3                 | 85,64                        |
| 28  | Ogrodowa 13          | 3                 | 114,48                       |
| 29  | Pogalewo Małe 3      | 6                 | 240,00                       |
| 30  | Pogalewo Małe 4      | 5                 | 167,66                       |
| 31  | Pogalewo Małe 5      | 6                 | 311,26                       |
| 32  | Pogalewo Małe 5A     | 1                 | 67,98                        |

|       |                     |            |                  |
|-------|---------------------|------------|------------------|
| 33    | Pogalewo Małe 32    | 2          | 79,20            |
| 34    | Pogalewo Małe 33    | 7          | 280,25           |
| 35    | Pogalewo Małe 41    | 12         | 473,29           |
| 36    | Pogalewo Wielkie 1B | 25         | 1 216,84         |
| 37    | Pogalewo Wielkie 20 | 6          | 203,78           |
| 38    | Pogalewo Wielkie 40 | 4          | 225,00           |
| 39    | Pogalewo Wielkie 42 | 4          | 158,00           |
| 40    | Pogalewo Wielkie 44 | 14         | 479,00           |
| 41    | Pogalewo Wielkie 45 | 13         | 531,00           |
| 42    | Przejazd 1A         | 1          | 42,00            |
| 43    | Radecz 28B          | 4          | 118,40           |
| 44    | Radecz 28C          | 4          | 118,40           |
| 45    | Radecz 28D          | 4          | 118,40           |
| 46    | Rolnicza 6          | 2          | 115,55           |
| 47    | Rynek 2             | 4          | 228,76           |
| 48    | Rynek 4             | 7          | 305,00           |
| 49    | Rynek 5             | 6          | 321,00           |
| 50    | Rynek 5A            | 4          | 126,00           |
| 51    | Rynek 7             | 6          | 193,64           |
| 52    | Rynek 6             | 6          | 271,00           |
| 53    | Rynek 8             | 8          | 339,25           |
| 54    | Stary Dwór 20       | 2          | 140,73           |
| 55    | Urazka 1            | 2          | 128,30           |
| 56    | Urazka 7            | 5          | 283,00           |
| 57    | Urazka 32           | 4          | 140,77           |
| 58    | Urazka 32A          | 4          | 103,83           |
| 59    | Zwycięstwa 7        | 58         | 2 027,40         |
| Razem |                     | <b>373</b> | <b>15 188,38</b> |

#### - lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

**Tabela nr 3**

| Lp. | Adres            | lokale mieszkalne |                              |
|-----|------------------|-------------------|------------------------------|
|     |                  | liczba            | pow. użytkowa m <sup>2</sup> |
| 1   | Bema 2           | 1                 | 48,05                        |
| 2   | Godzięcin 23     | 3                 | 157,00                       |
| 3   | Godzięcin 40EF   | 3                 | 102,00                       |
| 4   | Jana Pawła II 6  | 1                 | 34,18                        |
| 5   | Jana Pawła II 10 | 1                 | 42,85                        |
| 6   | Kochanowskiego 4 | 5                 | 191,85                       |
| 7   | Kochanowskiego 6 | 1                 | 45,00                        |

|       |                     |           |                 |
|-------|---------------------|-----------|-----------------|
| 8     | Kochanowskiego 8    | 3         | 168,91          |
| 9     | Kochanowskiego 11   | 1         | 43,00           |
| 10    | Kolejowa 5          | 1         | 26,35           |
| 11    | Kolejowa 19-19A     | 1         | 31,80           |
| 12    | Lelewela 5          | 1         | 25,50           |
| 13    | Małopolska 2A       | 1         | 30,29           |
| 14    | Naborów 45-46       | 1         | 53,60           |
| 15    | Naborów 47-48       | 1         | 69,76           |
| 16    | Parkowa 1A          | 23        | 1 425,71        |
| 17    | Parkowa 3           | 8         | 235,12          |
| 18    | Przejazd 1          | 2         | 138,00          |
| 19    | Pogalewo Małe 36    | 1         | 30,70           |
| 20    | Pogalewo Małe 39    | 2         | 110,90          |
| 21    | Pogalewo Małe 40    | 1         | 63,90           |
| 22    | Pogalewo Wielkie 18 | 1         | 41,30           |
| 23    | Pogalewo Wielkie 19 | 1         | 47,24           |
| 24    | Pogalewo Wielkie 36 | 3         | 123,78          |
| 25    | Pogalewo Wielkie 37 | 4         | 137,62          |
| 26    | Pogalewo Wielkie 49 | 3         | 158,10          |
| 27    | Zwycięstwa 9        | 3         | 170,10          |
| 28    | Zerkówek 15         | 1         | 51,05           |
| Razem |                     | <b>78</b> | <b>3 803,66</b> |

#### - lokal w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej

|   |             |   |       |
|---|-------------|---|-------|
| 1 | Wilcza 43/2 | 1 | 63,00 |
|---|-------------|---|-------|

Jak wynika z powyższych danych, Gmina większość swojego zasobu mieszkaniowego posiada w budynkach będących w 100% własnością Gminy, co stanowi 82,50% wszystkich lokali, natomiast tylko 17,5% mieszkań – 79, znajduje się w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych.

W latach 2018-2022 spadła ilość najmów socjalnych lokali mieszkalnych, szczególnie w nowo wybudowanych budynkach w latach 2010-2012, z czego cztery znajdują się na obszarze wiejskim i jeden w obrębie miasta. Spowodowane jest to polepszeniem się sytuacji dochodowej rodzin, które wystąpiły z wnioskami do burmistrza Brzegu Dolnego o zawarcie z nimi umów najmu z socjalnego na czas nieoznaczony.

Obecnie umowy na najem socjalny lokalu lub zajmowane bezumownie stanowią 26,16% wszystkich umów najmu.

Gmina w latach 2018-2022 nie prowadziła postępowań o eksmisję, ponieważ osoby, które zalegały na rzecz Gminy w ramach obopólnego porozumienia wyrażały zgodę na zamianę

mieszkań i były kierowane do lokali o niższym standardzie z najem socjalnym; dostawały skierowania do Centrum Przeciwdziałania Bezdomności PRO BONO znajdującym się na terenie Gminy lub dobrowolnie opuszczały lokal mieszkalny i przekazywały do dyspozycji Zarządcy.

W ramach pomocy osobom o niskich dochodach, znajdujących się w trudnej sytuacji losowej i materialno-bytowej, został wyremontowany i przystosowany dla potrzeb samotnych kobiet lokal mieszkalny z trzema osobnymi pokojami oraz wspólną kuchnią i sanitariatami przy ul. Kolejowej 12.

Gmina po 2012 r. pozyskuje nowe lokale mieszkalne tylko z ruchu ludności, tj.: zgony najemców lub dobrowolne opuszczenie lokalu przez najemcę.

Poniżej przedstawiono ilość przydziałów w zwalnianych mieszkaniach z ruchu ludności wraz z przydzielonymi mieszkaniami zamiennymi po wysiedleniu z wyburzonych budynków mieszkalnych:

**Tabela nr 4**

|                                      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <u>socjalne - z najmem socjalnym</u> | 12        | 9         | 7         | 8         | 11        |
| komunalne                            | 11        | 13        | 15        | 11        | 19        |
|                                      | <b>23</b> | <b>22</b> | <b>22</b> | <b>19</b> | <b>30</b> |

Zasób mieszkaniowy Gminy po roku 2012 uległ zmniejszeniu o 30 mieszkań, co przedstawia tabela nr 5. Powodem jest wyburzenie budynków wyłączonych z użytkowania lub będących w bardzo złym stanie technicznym.

**Tabela nr 5**

|           |                                                             | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     |
|-----------|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>1.</b> | rozbiórka domów, w których znajdowały się lokale mieszkalne |          |          |          |          |          |
|           | <u>a. socjalne - z najmem socjalnym</u>                     | 7        | 3        | 0        | 2        | 6        |
|           | b. pozostałe lokale mieszkalne                              | 0        | 3        | 0        | 0        | 0        |
| <b>2.</b> | sprzedaż w drodze przetargu lub na rzecz najemcy            | 2        | 3        | 1        | 2        | 1        |
|           |                                                             | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>1</b> | <b>4</b> | <b>7</b> |

Gmina w okresie trwania Programu będzie kontynuowała etapowy proces wysiedlania 48 rodzin z 10 budynków (1 został wyburzony) w zabudowie kontenerowej, położonych przy ul. Małopolskiej od nr 4A do 22. Niezbędne zatem będzie wybudowanie nowych budynków mieszkalnych przy wsparciu środków zewnętrznych. W takiej sytuacji, prognozuje się, że ilość mieszkań komunalnych do roku 2028 pozostanie na podobnym poziomie jak w 2023 roku, pomniejszona o lokale sprzedane w drodze przetargu lub najemcom, znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych.

Poniżej przedstawiono prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w oparciu o analizę z lat poprzednich oraz założeniu, że lokale znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych będą sukcesywnie w zależności od potrzeb, zbywane na rzecz najemców, albo sprzedawane w drodze przetargów.

**Tabela nr 6**

| Lp. | Lokal mieszkalny:   | PROGNOZA wielkości zasobu mieszkaniowego<br>Gminy Brzeg Dolny w latach 2023-2028 |            |            |            |            |            |
|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|     |                     | 2023                                                                             | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       |
| 1.  | z najmem socjalnym  | 118                                                                              | 117        | 115        | 115        | 115        | 112        |
| 2   | z najmem komunalnym | 332                                                                              | 330        | 325        | 325        | 325        | 323        |
| 3.  | <b>Razem</b>        | <b>450</b>                                                                       | <b>447</b> | <b>440</b> | <b>440</b> | <b>440</b> | <b>435</b> |

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg Dolny w latach 2023-2028

Stan techniczny budynków ze 100% udziałem Gminy jest w większości dobry lub zadowalający, zgodny z okresem eksploatacji. Natomiast poszczególnych lokali mieszkalnych na ogół dobry.

Do wyłączenia z eksploatacji lub sprzedaży po wysiedleniu lokatorów, przewidziane są trzy budynki położone przy ul. Urazkiej 32, 32A i Pogalewie Małym 4.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego w sieć wodno-kanalizacyjną, sanitarną i instalację elektryczną jest na poziomie prawie 100%. W sieć gazową oraz sieciowe centralne ogrzewanie wyposażone są lokale położone na terenie miejskim.

**Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych ogółem, w tym z najmem socjalnym obrazuje tabela nr 7 i 8**

**Budynki ze 100% udziałem Gminy**

**Tabela nr 7**

| Lp. | Adres | liczba ogólna lokali<br>mieszkalnych | stan wyposażenia technicznego poszczególnych lokali<br>w budynkach |                     |                                         |            |         |             |                                 |
|-----|-------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|------------|---------|-------------|---------------------------------|
|     |       |                                      | sposób<br>ogrzewania                                               |                     |                                         | instalacje |         |             | wyposażenie                     |
|     |       |                                      | sieciowe (sieć miejska,<br>kociołnia w budynku)                    | gazowe, elektryczne | na opał stały, piecowe,<br>piecokuchnia | gazowe     | wod/kan | elektryczna | łazienka z w.c.<br>bez urządzeń |

|    |                                                |    |    |    |    |    |    |    |    |   |
|----|------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|---|
| 1  | Godzięcin 40AB                                 | 4  |    |    | 4  |    | 4  | 4  | 4  |   |
| 2  | Godzięcin 40D                                  | 1  |    |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |   |
| 3  | Jaworowa 40A                                   | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 4  | Jaworowa 41A                                   | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 5  | Kochanowskiego 2                               | 1  |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  | 1  |   |
| 6  | Kolejowa 12                                    | 4  |    | 1  | 3  | 3  | 4  | 4  | 3  |   |
| 7  | Kolejowa 16                                    | 4  |    | 3  | 1  | 3  | 4  | 4  | 4  |   |
| 8  | Kolejowa 23                                    | 11 |    | 11 |    | 11 | 11 | 11 | 11 |   |
| 9  | Kolejowa 25                                    | 4  |    | 1  | 3  | 3  | 4  | 4  | 4  |   |
| 10 | Kolejowa 27                                    | 8  |    | 6  | 2  | 8  | 8  | 8  | 8  |   |
| 11 | ks. Puka 1                                     | 4  |    | 3  | 1  | 4  | 4  | 4  | 4  |   |
| 12 | Małopolska 4A                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 13 | Małopolska 6                                   | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 14 | Małopolska 8                                   | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 15 | Małopolska 10                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 16 | Małopolska 12                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 17 | Małopolska 14                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 18 | Małopolska 16                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 19 | Małopolska 18                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 20 | Małopolska 20                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 21 | Małopolska 22                                  | 5  |    | 5  |    |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 22 | Mickiewicza 4                                  | 15 |    | 14 | 1  | 15 | 15 | 15 | 15 |   |
| 23 | Młodzieżowa 2 (mieszkania w budynku gimnazjum) | 2  | 2  |    |    | 2  | 2  | 2  | 2  |   |
| 24 | Naborów 38                                     | 4  |    |    | 4  |    | 2  | 4  | 2  | 2 |
| 25 | Odrodzenia 5                                   | 7  |    | 7  |    | 7  | 7  | 7  | 7  |   |
| 26 | Odrodzenia 18                                  | 2  |    |    | 2  |    | 2  | 2  | 2  |   |
| 27 | Odrzańska 16                                   | 3  |    | 1  | 2  |    | 3  | 3  | 3  |   |
| 28 | Ogrodowa 13                                    | 3  |    | 1  | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  |   |
| 29 | Pogalewo Małe 3                                | 6  |    |    | 6  |    | 6  | 6  | 6  |   |
| 30 | Pogalewo Małe 4                                | 5  |    |    | 5  |    | 5  | 5  | 5  |   |
| 31 | Pogalewo Małe 5                                | 6  |    |    | 6  |    | 6  | 6  | 6  |   |
| 32 | Pogalewo Małe 5A                               | 1  |    |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |   |
| 33 | Pogalewo Małe 32                               | 2  |    |    | 2  |    | 2  | 2  | 2  |   |
| 34 | Pogalewo Małe 33                               | 7  |    |    | 7  |    | 7  | 7  | 7  |   |
| 35 | Pogalewo Małe 41                               | 12 |    | 1  | 11 |    | 12 | 12 | 12 |   |
| 36 | Pogalewo Wielkie 1B                            | 25 | 24 |    | 1  |    | 25 | 25 | 25 |   |
| 37 | Pogalewo Wielkie 20                            | 6  |    | 1  | 5  |    | 6  | 6  | 6  |   |
| 38 | Pogalewo Wielkie 40                            | 4  |    |    | 4  |    | 4  | 4  | 4  |   |
| 39 | Pogalewo Wielkie 42                            | 4  |    |    | 4  |    | 4  | 4  | 4  |   |
| 40 | Pogalewo Wielkie 44                            | 14 |    |    | 14 |    | 14 | 14 | 12 | 2 |
| 41 | Pogalewo Wielkie 45                            | 13 |    |    | 13 |    | 11 | 13 | 11 | 2 |
| 42 | Przejazd 1A                                    | 1  |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  | 1  |   |

|              |               |            |           |            |            |            |            |            |            |           |
|--------------|---------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 43           | Radecz 28B    | 4          |           |            | 4          |            | 4          | 4          | 4          |           |
| 44           | Radecz 28C    | 4          |           |            | 4          |            | 4          | 4          | 4          |           |
| 45           | Radecz 28D    | 4          |           |            | 4          |            | 4          | 4          | 4          |           |
| 46           | Rolnicza 6    | 2          |           |            | 2          |            | 2          | 2          | 2          |           |
| 47           | Rynek 2       | 4          |           | 4          |            | 4          | 4          | 4          | 4          |           |
| 48           | Rynek 4       | 7          |           | 7          |            | 7          | 7          | 7          | 7          |           |
| 49           | Rynek 5       | 6          |           | 3          | 3          | 6          | 6          | 6          | 6          |           |
| 50           | Rynek 5A      | 4          |           | 3          | 1          | 1          | 4          | 4          | 4          |           |
| 51           | Rynek 6       | 6          |           | 4          | 2          | 6          | 6          | 6          | 6          |           |
| 52           | Rynek 7       | 6          |           | 4          | 2          | 6          | 6          | 6          | 6          |           |
| 53           | Rynek 8       | 8          |           | 6          | 2          | 7          | 8          | 8          | 8          |           |
| 54           | Stary Dwór 20 | 2          |           |            | 2          |            | 2          | 2          | 2          |           |
| 55           | Urazka 1      | 2          |           | 2          |            | 2          | 2          | 2          | 2          |           |
| 56           | Urazka 7      | 5          |           |            | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          |           |
| 57           | Urazka 32A    | 4          |           |            | 4          |            | 4          | 4          |            | 4         |
| 58           | Zwycięstwa 7  | 58         |           | 58         |            | 58         | 58         | 58         | 58         |           |
| <b>Razem</b> |               | <b>369</b> | <b>26</b> | <b>203</b> | <b>140</b> | <b>162</b> | <b>365</b> | <b>369</b> | <b>358</b> | <b>10</b> |

Pustostan - cały budynek

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| 1 | Urazka 32 | 4 |
|---|-----------|---|

### Lokale mieszkalne Gminne, znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych

Tabela nr 8

| Lp. | Adres            | liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy | stan wyposażenia technicznego poszczególnych lokali w budynkach |                     |                        |            |         |             |                 |              |
|-----|------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------|---------|-------------|-----------------|--------------|
|     |                  |                                                | sposób ogrzewania                                               |                     |                        | instalacje |         |             | wyposażenie     |              |
|     |                  |                                                | sieciowe (sieć miejska, kotłownia w budynku)                    | gazowe, elektryczne | na opał stały, piecowe | gazowe     | wod/kan | elektryczna | łazienka z w.c. | bez urządzeń |
| 1   | Bema 2           | 1                                              | 1                                                               |                     |                        | 1          | 1       | 1           | 1               |              |
| 2   | Godzięcin 23     | 3                                              |                                                                 |                     | 3                      |            | 3       | 3           | 3               |              |
| 3   | Godzięcin 40EF   | 3                                              |                                                                 |                     | 3                      |            | 3       | 3           | 3               |              |
| 4   | Jana Pawła II 6  | 1                                              | 1                                                               |                     |                        | 1          | 1       | 1           | 1               |              |
| 5   | Jana Pawła II 10 | 1                                              | 1                                                               |                     |                        | 1          | 1       | 1           | 1               |              |
| 6   | Kochanowskiego 4 | 5                                              |                                                                 | 3                   | 2                      | 4          | 5       | 5           | 5               |              |
| 7   | Kochanowskiego 6 | 1                                              |                                                                 | 1                   |                        | 1          | 1       | 1           | 1               |              |

|       |                     |    |   |    |    |    |    |    |    |  |
|-------|---------------------|----|---|----|----|----|----|----|----|--|
| 8     | Kochanowskiego 8    | 3  |   | 3  |    | 2  | 3  | 3  | 3  |  |
| 9     | Kochanowskiego 11   | 1  |   | 1  |    | 1  | 1  | 1  | 1  |  |
| 10    | Kolejowa 5          | 1  |   |    | 1  | 1  | 1  | 1  |    |  |
| 11    | Kolejowa 19-19A     | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 12    | Lelewela 5          | 1  | 1 |    |    | 1  | 1  | 1  | 1  |  |
| 13    | Małopolska 2A       | 1  | 1 |    |    | 1  | 1  | 1  | 1  |  |
| 14    | Naborów 45-46       | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 15    | Naborów 47-48       | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 16    | Parkowa 1A          | 23 |   | 23 |    | 23 | 23 | 23 | 23 |  |
| 17    | Parkowa 3           | 8  |   | 8  |    | 8  | 8  | 8  | 8  |  |
| 18    | Przejazd 1          | 2  |   | 2  |    | 2  | 2  | 2  | 2  |  |
| 19    | Pogalewo Małe 36    | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 20    | Pogalewo Małe 39    | 2  |   |    | 2  |    | 2  | 2  | 2  |  |
| 21    | Pogalewo Małe 40    | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 22    | Pogalewo Wielkie 18 | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 23    | Pogalewo Wielkie 19 | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| 24    | Pogalewo Wielkie 36 | 3  |   |    | 3  |    | 3  | 3  | 3  |  |
| 25    | Pogalewo Wielkie 37 | 4  |   |    | 4  |    | 4  | 4  | 4  |  |
| 26    | Pogalewo Wielkie 49 | 3  |   |    | 3  |    | 3  | 3  | 3  |  |
| 27    | Wilcza 43/2         | 1  | 1 |    |    | 1  | 1  | 1  | 1  |  |
| 28    | Zwycięstwa 9        | 3  |   | 3  |    | 3  | 3  | 3  | 3  |  |
| 29    | Żerkówek 15         | 1  |   |    | 1  |    | 1  | 1  | 1  |  |
| Razem |                     | 79 | 6 | 44 | 29 | 51 | 79 | 79 | 78 |  |

**PODSUMOWANIE: struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego**

**Tabela nr 9**

| Liczba lokali | rodzaj wyposażenia                           |                     |                        |            |         |             |                 |              |
|---------------|----------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------|---------|-------------|-----------------|--------------|
|               | sposób ogrzewania                            |                     |                        | instalacje |         |             | wyposażenie     |              |
|               | sieciowe (sieć miejska, kotłownia w budynku) | gazowe, elektryczne | na opał stały, piecowe | gazowe     | wod/kan | elektryczna | łazienka z w.c. | bez urządzeń |
| 448           | 32                                           | 247                 | 169                    | 213        | 444     | 448         | 436             | 10           |

Przy ocenie stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w zasobie komunalnym Gminy przyjmuje się następujące kryteria:

1. **DOBRY** – zużycie elementu do 15% oznacza, że elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, mogą być uwagi o charakterze kosmetycznym.
2. **ZADAWALAJĄCY** – zużycie w przedziale 16 – 30% oznacza, że elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3. **NIEZADAWALAJĄCY** – zużycie w przedziale 31 – 50% oznacza, że w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagany jest częściowy remont.
4. **AWARYJNY** - zużycie ponad 50% oznacza, że elementy podlegają wymianie, zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela

**Tabela nr 10**

| Lp. | Adres            | Ocena stanu technicznego budynku wg opisanych definicji | % zużycia poszczególnych elementów budynku | ilość lokali mieszkalnych | Ilość lokali - stan techniczny |              |                 |              |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                  |                                                         |                                            |                           | dobry                          | zadowalający | niezadowalający | zły/awaryjny |
| 1   | Godzięcin 40AB   | niezadowalający                                         | 35%                                        | 4                         | 2                              | 2            |                 |              |
| 2   | Godzięcin 40D    | niezadowalający                                         | 45%                                        | 1                         |                                |              | 1               |              |
| 3   | Jaworowa 40A     | niezadowalający                                         | 40%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 4   | Jaworowa 41A     | niezadowalający                                         | 40%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 5   | Kochanowskiego 2 | dobry                                                   | 15%                                        | 1                         | 1                              |              |                 |              |
| 6   | Kolejowa 12      | niezadowalający                                         | 40%                                        | 4                         | 1                              | 1            | 1               | 1            |
| 7   | Kolejowa 16      | zadowalający                                            | 30%                                        | 4                         | 2                              | 2            |                 |              |
| 8   | Kolejowa 23      | dobry                                                   | 15%                                        | 11                        | 11                             |              |                 |              |
| 9   | Kolejowa 25      | zadowalający                                            | 25%                                        | 4                         | 2                              | 2            |                 |              |
| 10  | Kolejowa 27      | zadowalający                                            | 20%                                        | 8                         | 4                              | 3            | 1               |              |
| 11  | ks. Puka 1       | zadowalający                                            | 20%                                        | 4                         | 3                              |              |                 | 1            |
| 12  | Małopolska 4A    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 2               | 3            |
| 13  | Małopolska 6     | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 14  | Małopolska 8     | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 15  | Małopolska 10    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 16  | Małopolska 12    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 17  | Małopolska 14    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 18  | Małopolska 16    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 19  | Małopolska 18    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 20  | Małopolska 20    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 21  | Małopolska 22    | niezadowalający                                         | 50%                                        | 5                         |                                |              | 5               |              |
| 22  | Mickiewicza 4    | dobry                                                   | 12%                                        | 15                        | 15                             |              |                 |              |
| 23  | Młodzieżowa 2    | zadowalający                                            | 15%                                        | 2                         | 2                              |              |                 |              |
| 24  | Naborów 38       | niezadowalający                                         | 40%                                        | 4                         |                                | 2            | 2               |              |
| 25  | Odrodzenia 5     | niezadowalający                                         | 35%                                        | 7                         | 5                              | 2            |                 |              |
| 26  | Odrodzenia 18    | zadowalający                                            | 20%                                        | 2                         | 1                              | 1            |                 |              |
| 27  | Odrzańska 16     | zadowalający                                            | 15%                                        | 3                         | 3                              |              |                 |              |
| 28  | Ogrodowa 13      | zadowalający                                            | 25%                                        | 3                         | 2                              | 1            |                 |              |
| 29  | Pogalewo Małe 3  | dobry                                                   | 15%                                        | 6                         | 6                              |              |                 |              |

|    |                     |                 |     |     |     |     |    |    |
|----|---------------------|-----------------|-----|-----|-----|-----|----|----|
| 30 | Pogalewo Małe 4     | niezadowolający | 45% | 5   |     |     | 5  | 1  |
| 31 | Pogalewo Małe 5     | niezadowolający | 40% | 6   | 3   | 3   |    |    |
| 32 | Pogalewo Małe 5A    | niezadowolający | 45% | 1   |     |     | 1  |    |
| 33 | Pogalewo Małe 32    | zadowolający    | 30% | 2   |     | 2   |    |    |
| 34 | Pogalewo Małe 33    | zadowolający    | 30% | 7   | 4   | 3   |    |    |
| 35 | Pogalewo Małe 41    | zadowolający    | 20% | 12  | 12  |     |    |    |
| 36 | Pogalewo Wielkie 1B | niezadowolający | 35% | 25  | 16  | 8   |    |    |
| 37 | Pogalewo Wielkie 20 | zadowolający    | 28% | 6   | 5   | 1   |    |    |
| 38 | Pogalewo Wielkie 40 | niezadowolający | 35% | 4   | 3   | 1   |    |    |
| 39 | Pogalewo Wielkie 42 | zadowolający    | 17% | 4   |     | 4   |    |    |
| 40 | Pogalewo Wielkie 44 | zadowolający    | 30% | 14  |     | 12  | 2  |    |
| 41 | Pogalewo Wielkie 45 | niezadowolający | 35% | 13  |     | 11  | 2  |    |
| 42 | Przejazd 1A         | zadowolający    | 25% | 1   |     | 1   |    |    |
| 43 | Radecz 28B          | dobry           | 15% | 4   | 4   |     |    |    |
| 44 | Radecz 28C          | dobry           | 15% | 4   | 4   |     |    |    |
| 45 | Radecz 28D          | dobry           | 15% | 4   | 4   |     |    |    |
| 46 | Rolnicza 6          | zadowolający    | 27% | 2   |     | 2   |    |    |
| 47 | Rynek 2             | zadowolający    | 22% | 4   | 3   | 1   |    |    |
| 48 | Rynek 4             | zadowolający    | 22% | 7   | 7   |     |    |    |
| 49 | Rynek 5             | zadowolający    | 22% | 6   | 3   | 3   |    |    |
| 50 | Rynek 5A            | zadowolający    | 20% | 4   | 3   | 1   |    |    |
| 51 | Rynek 7             | zadowolający    | 22% | 6   | 4   | 2   |    |    |
| 52 | Rynek 6             | zadowolający    | 22% | 6   | 4   | 1   |    | 1  |
| 53 | Rynek 8             | zadowolający    | 22% | 8   | 6   | 2   |    |    |
| 54 | Stary Dwór 20       | zadowolający    | 28% | 2   |     | 2   |    |    |
| 55 | Urazka 1            | dobry           | 15% | 2   | 2   |     |    |    |
| 56 | Urazka 7            | zadowolający    | 28% | 5   | 3   | 2   |    |    |
| 57 | Urazka 32           | niezadowolający | 51% | 4   |     |     | 3  | 1  |
| 58 | Urazka 32A          | awaryjny        | 60% | 4   |     |     |    | 4  |
| 59 | Zwycięstwa 7        | zadowolający    | 28% | 58  |     | 56  | 2  |    |
|    |                     |                 |     | 373 | 150 | 134 | 77 | 12 |

### Ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych Gminy, znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych

**Tabela nr 10A**

| Lp. | Adres            | ilość lokali | Ilość lokali - stan techniczny |              |                 |              |
|-----|------------------|--------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                  |              | dobry                          | zadowolający | niezadowolający | zły/awaryjny |
| 1   | Bema 2           | 1            | 1                              |              |                 |              |
| 2   | Godzięcin 23     | 3            | 1                              |              | 2               |              |
| 3   | Godzięcin 40EF   | 3            |                                | 2            | 1               |              |
| 4   | Jana Pawła II 6  | 1            | 1                              |              |                 |              |
| 5   | Jana Pawła II 10 | 1            | 1                              |              |                 |              |

|    |                     |           |           |           |          |          |
|----|---------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 6  | Kochanowskiego 4    | 5         | 5         |           |          |          |
| 7  | Kochanowskiego 6    | 1         | 1         |           |          |          |
| 8  | Kochanowskiego 8    | 3         | 3         |           |          |          |
| 9  | Kochanowskiego 11   | 1         |           | 1         |          |          |
| 10 | Kolejowa 5          | 1         |           |           |          | 1        |
| 11 | Kolejowa 19-19A     | 1         |           |           | 1        |          |
| 12 | Lelewela 5          | 1         | 1         |           |          |          |
| 13 | Małopolska 2A       | 1         | 1         |           |          |          |
| 14 | Naborów 45-46       | 1         |           | 1         |          |          |
| 15 | Naborów 47-48       | 1         |           | 1         |          |          |
| 16 | Parkowa 1A          | 23        | 23        |           |          |          |
| 17 | Parkowa 3           | 8         | 8         |           |          |          |
| 18 | Przejazd 1          | 2         | 2         |           |          |          |
| 19 | Pogalewo Małe 36    | 1         |           | 1         |          |          |
| 20 | Pogalewo Małe 39    | 2         |           | 2         |          |          |
| 21 | Pogalewo Małe 40    | 1         |           | 1         |          |          |
| 22 | Pogalewo Wielkie 18 | 1         |           | 1         |          |          |
| 23 | Pogalewo Wielkie 19 | 1         |           | 1         |          |          |
| 24 | Pogalewo Wielkie 36 | 3         |           | 3         |          |          |
| 25 | Pogalewo Wielkie 37 | 4         |           | 3         | 1        |          |
| 26 | Pogalewo Wielkie 49 | 3         |           | 3         |          |          |
| 27 | Wilcza 43/2         | 1         | 1         |           |          |          |
| 28 | Zwycięstwa 9        | 3         | 3         |           |          |          |
| 29 | Żerkówek 15         | 1         |           | 1         |          |          |
|    |                     | <b>79</b> | <b>52</b> | <b>21</b> | <b>5</b> | <b>1</b> |

Z podsumowania oceny stanu technicznego lokali mieszkalnych Gminy wynika, że 79,77% procent zasobu jest w stanie dobrym i zadowalającym. Jednakże pozostała część zasobu ponad 20% jest wyeksploatowana i oprócz kilkunastu mieszkań nadających się do przeprowadzenia kapitalnego remontu lub sprzedaży, pozostałe powinny być w najbliższych latach wysiedlone, a budynki wyburzone.

**Tabela 10C**

| Ilość lokali ogółem | Ilość lokali - stan techniczny |              |                 |              |
|---------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                     | dobry                          | zadowalający | niezadowalający | zły/awaryjny |
| <b>452</b>          | <b>202</b>                     | <b>155</b>   | <b>82</b>       | <b>13</b>    |

Gmina Brzeg Dolny w okresie obowiązywania Programu będzie sukcesywnie wdrażać następujące metody poprawiające stan techniczny swojego zasobu mieszkaniowego:

- 1) wyburzenia wyeksploatowanej substancji mieszkaniowej, a w szczególności budynków tzw. domów duńskich, powstałych po roku 1997 r. jako zapewnienie mieszkań min. dla rodzin po powodzi w 1997 r.
- 2) sprzedaż całości budynków, gdy stan budynku jest awaryjny, a jego remont nieuzasadniony ekonomicznie,
- 3) budowę nowych budynków mieszkalnych komunalnych lub zakup gotowych domów szkieletowych lub zabudowy typu kontenerowego
- 4) przeprowadzanie remontów i modernizacja obecnego zasobu mieszkaniowego polegającego w szczególności na remoncie dachów, fundamentów przez osuszanie, remonty elewacji oraz wymianę zużytych instalacji, zmianie sposobu ogrzewania na ekologiczny.

Poprawa stanu technicznego całych budynków i lokali mieszkalnych wiąże się również z bezpieczeństwem ich użytkowania. Dlatego w ostatnim okresie Gmina kładzie szczególny nacisk na wymianę zużytych instalacji elektrycznych w lokalach, wykonywanie nowych instalacji nawiewno-wywiewnych, eliminowanie wyeksploatowanych źródeł ciepła – kotłów na opał stały nie spełniających norm.

W trakcie trwania Programu planowane jest osuszanie zawilgoconych budynków, a także wykonywanie remontów dachów i elewacji budynków ze 100% udziałem Gminy. Szczegóły tych działań zostaną przedstawione w tabeli planowanych na kolejne lata remontów i modernizacji.

### Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na lata 2023-2028

**Tabela 11**

| rok         | Ilość lokali | ilość lokali wg prognozowanego stanu technicznego w poszczególnych latach |              |                 |              |
|-------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|             |              | dobry                                                                     | zadawalający | niezadawalający | zły/awaryjny |
| <b>2023</b> | <b>450</b>   | 205                                                                       | 155          | 79              | 11           |
| <b>2024</b> | <b>447</b>   | 205                                                                       | 158          | 77              | 7            |
| <b>2025</b> | <b>440</b>   | 205                                                                       | 160          | 71              | 4            |
| <b>2026</b> | <b>440</b>   | 208                                                                       | 163          | 69              | 0            |
| <b>2027</b> | <b>435</b>   | 215                                                                       | 165          | 55              | 0            |
| <b>2028</b> | <b>435</b>   | 215                                                                       | 175          | 45              | 0            |

## ROZDZIAŁ II

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

#### **1. Analiza potrzeb mieszkaniowych**

Analizę potrzeb mieszkaniowych Gminy określa się na podstawie prowadzonych rejestrów:

- a. listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu zgodnie z art. 23 ust. 1 Ustawy
- b. lista złożonych wniosków o zmianę lokali mieszkalnych
- c. planowaną rozbiórkę wyeksploatowanej substancji mieszkaniowej i tym samym zapewnienie najemcom lokali zamiennych

W roku 2021 przeprowadzono weryfikację złożonych wniosków o najem mieszkania z zasobów Gminy. Osoby, które złożyły wnioski w latach 2012 do 2020 w większości zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe, dlatego liczba oczekujących na najem lokalu zmniejszyła się ze 150 rodzin do 80, w tym około 15 rodzin kwalifikuje się do najmu socjalnego lokalu.

Z poniższych analiz dotyczących oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy wynika, że w latach objętych Programem potrzeby mieszkaniowe będą głównie dotyczyć lokali zamiennych dla rodzin wysiedlonych z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży. Od roku 2023 do 2028 istnieje potrzeba zapewnienia 65 mieszkań zamiennych czyli średnio ponad 10 mieszkań rocznie.

#### **2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach**

Analizę potrzeb oraz plan w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego sporządza się w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali.

Przy tworzeniu planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy priorytetem jest eliminowanie stanów zagrożenia budowlanego w tym życia, zdrowia i mienia lokatorów poprzez poprawę stanu technicznego całych budynków i poszczególnych lokali mieszkalnych. w zakresie:

- a. stanu konstrukcyjnego budynku
- b. sprawności instalacji ogromowej
- c. sprawności przewodów kominowych (przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe)
- d. sprawności instalacji: elektrycznej – w razie konieczności wymiana na nową, gazowej; wentylacyjnej pomieszczeń kuchennych i łazienek
- e. odwodnienia budynku, w tym osuszanie zawilgoconych fundamentów
- f. remontów dachów wraz z odwodnieniem
- g. remontów elewacji budynków
- h. remonty (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej

**Z oceny stanu technicznego, przeznaczają się do wyburzenia lub sprzedaży w całości jako pustostany, następujące budynki mieszkalne:**

**Tabela nr 12**

| Lp. | Adres               | Mieszkania zasiedlone |                             | Pustostany   |                             |
|-----|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
|     |                     | Ilość lokali          | Powierzchnia użytkowa m kw. | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa m kw. |
| 1   | Pogalewo Małe 4     | 4                     | 150,14                      | 1            | 17,52                       |
| 2   | Urazka 32, 32A      | 4                     | 103,77                      | 4            | 140,77                      |
| 3   | Małopolska 4A, 8-22 | 47                    | 1 810,48                    | 3            | 50,06                       |
| 4   | Jaworowa 40A, 41A   | 10                    | 370,00                      | 0            | -                           |
| 5   | Godzięcin 40D       | 1                     | 90,00                       | 0            | -                           |
|     |                     | <b>66</b>             | <b>2 524,39</b>             | <b>8</b>     | <b>208,35</b>               |

**Plan wyburzeń budynków mieszkalnych na lata 2023-2028:**

**Tabela nr 13**

| rok  | Adres                          | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa lokali | Opis działań                          |
|------|--------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2023 | Małopolska 4A                  | 5            | 190,98                       | wyburzenie                            |
| 2024 | Pogalewo Małe 4, Godzięcin 40D | 6            | 257,66                       | sprzedaż lub wyłączenie z użytkowania |
| 2025 | Urazka 32, 32A                 | 8            | 244,60                       | sprzedaż lub wyłączenie z użytkowania |
| 2026 | Małopolska 6-12                | 20           | 741,90                       | wyburzenie                            |
| 2027 | Małopolska 14-22               | 25           | 927,60                       | wyburzenie                            |
| 2028 | Jaworowa 40A, 41A              | 10           | 370,00                       | wyburzenie                            |
|      |                                | <b>74</b>    | <b>2 732,74</b>              |                                       |

Z uwagi na ogromne potrzeby zapewnienia lokali zamiennych dla rodzin z wyburzanych budynków oraz dla tych, którzy złożyli wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony i na najem socjalny, istnieje potrzeba wybudowania nowych budynków mieszkalnych.

## Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych będących własnością gminy Brzeg Dolny na lata 2023-2028

**Tabela nr 14**

| Lp. | rodzaj remontu lub modernizacji                                        | Ilość budynków do remontu lub modernizacji z podziałem na lata |      |      |      |      |      |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|     |                                                                        | 2023                                                           | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 1   | wymiana i remont pokrycia dachowego                                    | 0                                                              | 3    | 2    | 1    | 1    | 1    |
| 2   | remont ciągów kominowych wraz z budową nowych kominów - ilość budynków | 1                                                              | 2    | 2    | 0    | 1    | 1    |
| 3   | remont elewacji                                                        | 0                                                              | 1    | 1    | 2    | 2    | 8    |
| 4   | zmiana sposobu ogrzewania na ekologiczny (gazowe, elektryczne)         | 3                                                              | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| 5   | remont klatek schodowych i piwnic wraz wymianą instalacji elektrycznej | 0                                                              | 1    | 1    | 1    | 0    | 0    |

## PLAN remontów budynków i lokali mieszkalnych na lata 2023-2028

**Tabela nr 15**

| Lp. | Adres               | opis planowanych robót               | Rok remontu |      |      |      |      |      |
|-----|---------------------|--------------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|
|     |                     |                                      | 2023        | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 1   | Godzięcin 40        | remont kominów                       | X           |      |      |      |      |      |
| 2   | Pogalewo Małe 5     | remont dachu wraz z remontem kominów |             |      | X    |      |      |      |
|     |                     | remont fundamentów                   |             |      |      | X    |      |      |
|     |                     | remont elewacji                      |             |      |      |      | X    |      |
| 3   | Pogalewo Małe 41    | remont dachu                         |             | X    |      |      |      |      |
| 4   | Pogalewo Wielkie 1B | remont dachu wraz z remontem kominów |             | X    |      |      |      |      |
|     |                     | remont elewacji                      |             |      | X    |      |      |      |
| 5   | Pogalewo Wielkie 20 | remont elewacji                      |             |      |      | X    |      |      |

|    |                             |                                       |  |  |   |   |   |   |
|----|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|---|---|---|---|
| 6  | Pogalewo Wielkie 44         | remont dachu wraz z remontem kominów  |  |  |   |   | X |   |
| 7  | Pogalewo Wielkie 45         | remont dachu wraz z remontem kominów  |  |  |   |   |   | X |
| 8  | Rolnicza 6                  | remont elewacji                       |  |  |   | X |   |   |
| 9  | Ogrodowa 13                 | remont dachu                          |  |  | X |   |   |   |
| 10 | Odrzańska 16                | remont elewacji                       |  |  |   |   | X |   |
| 11 | Kolejowa 12                 | remont budynku (dach, elewacja)       |  |  |   |   | X |   |
| 12 | Rynek 2-8, Kochanowskiego 2 | remont elewacji                       |  |  |   |   |   | X |
| 13 | Zwycięstwa 7                | remont pokrycia dachu, remont kominów |  |  | X |   |   |   |

### ROZDZIAŁ III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zachowując w zasobie komunalnym niezbędną ilość lokali mieszkalnych dla realizacji zadań określonych w art. 4 ust. 2 Ustawy, planuje się do sprzedaży w okresie objętym programem lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przy czym przeznaczone do sprzedaży są lokale mieszkalne gminne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych wyszczególnione w tabeli nr 16 z większościovym udziałem prywatnych osób.

Liczba planowanych do sprzedaży mieszkań na rzecz najemców lub w trybie przetargowym, znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, może ulec zwiększeniu. Gmina w oparciu o treść Art. 21 ust. pkt. 4 i 5 Ustawy może wypowiedzieć umowy najmu najemcom, którzy po uprzedniej propozycji ze strony gminy nie wyrażą zgody na wykup mieszkania lub przeznaczyć kolejne budynki ze 100% udziałem Gminy: Zwycięstwa 7, Pogalewo Wielkie 1B, Pogalewo Wielkie 40, Pogalewo Małe 32, Przejazd 1A, Stary Dwór 20 oraz większościovym udziałem Gminy we wspólnotach do wykupu mieszkań przez najemców.

O przeznaczeniu do sprzedaży, formie sprzedaży i zastosowaniu bonifikaty dla danego lokalu, decydowała będzie Rada Miejska odpowiednią uchwałą.

Środki finansowe ze sprzedaży lokali mieszkalnych w całości będą przeznaczone na inwestycje związane z gospodarką mieszkaniową.

**Lokale gminne przeznaczone do sprzedaży znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych z większościovym udziałem prywatnych właścicieli:**

**Tabela nr 16**

| Lp. | Adres          | lokale mieszkalne |                              |
|-----|----------------|-------------------|------------------------------|
|     |                | liczba            | pow. użytkowa m <sup>2</sup> |
| 1   | Bema 2         | 1                 | 48,05                        |
| 2   | Godzięcin 40EF | 3                 | 102,00                       |

|       |                     |           |                 |
|-------|---------------------|-----------|-----------------|
| 3     | Jana Pawła II 6     | 1         | 34,18           |
| 4     | Kochanowskiego 6    | 1         | 45,00           |
| 5     | Kochanowskiego 11   | 1         | 43,00           |
| 6     | Kolejowa 5          | 1         | 26,35           |
| 7     | Kolejowa 19-19A     | 1         | 31,80           |
| 8     | Lelewela 5          | 1         | 25,50           |
| 9     | Małopolska 2A       | 1         | 30,29           |
| 10    | Naborów 45-46       | 1         | 53,60           |
| 11    | Naborów 47-48       | 1         | 69,76           |
| 12    | Przejazd 1          | 2         | 138,00          |
| 13    | Pogalewo Małe 36    | 1         | 30,70           |
| 14    | Pogalewo Małe 39    | 2         | 110,90          |
| 15    | Pogalewo Małe 40    | 1         | 63,90           |
| 16    | Pogalewo Wielkie 18 | 1         | 41,30           |
| 17    | Pogalewo Wielkie 19 | 1         | 47,24           |
| 18    | Pogalewo Wielkie 36 | 3         | 123,78          |
| 19    | Pogalewo Wielkie 37 | 4         | 137,62          |
| 20    | Pogalewo Wielkie 49 | 3         | 158,10          |
| 21    | Wilcza 43/2         | 1         | 63,00           |
| 22    | Zwycięstwa 9        | 3         | 170,10          |
| 23    | Żerkówek 15         | 1         | 51,05           |
| Razem |                     | <b>36</b> | <b>1 645,22</b> |

**Lokale gminne - znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych z większościovym udziałem Gminy - które mogą być w drodze osobnych uchwał, przeznaczone do sprzedaży**

**Tabela nr 17**

|       |                  |           |                 |
|-------|------------------|-----------|-----------------|
| 1     | Godzięcin 23     | 3         | 157,00          |
| 2     | Kochanowskiego 4 | 5         | 191,85          |
| 3     | Kochanowskiego 8 | 3         | 168,91          |
| 4     | Parkowa 1A       | 23        | 1 425,71        |
| 5     | Parkowa 3        | 8         | 235,12          |
| 6     | Przejazd 1       | 2         | 138,00          |
| Razem |                  | <b>44</b> | <b>2 316,59</b> |

### Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach od 2018 do 2022 na rzecz najemców oraz w trybie przetargów nieograniczonych.

**Tabela nr 18**

|                                           | Rok      |          |          |          |          |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                           | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     |
| w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy | 1        | 1        | 1        | 0        | 1        |
| w trybie przetargowym                     | 1        | 2        | 0        | 2        | 0        |
|                                           | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w trakcie obowiązywania Programu oparto na prognozie z lat poprzednich:

**Tabela nr 19**

|                                           | Rok      |          |          |          |          |          |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                           | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     |
| w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy | 2        | 1        | 2        | 1        | 1        | 1        |
| w trybie przetargowym                     | 1        | 0        | 0        | 1        | 2        | 0        |
|                                           | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>1</b> |

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W celu zapewnienia właściwego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne powinna umożliwiać pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynków i lokali oraz remontów bieżących.
2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia burmistrz Brzegu Dolnego. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Dolnośląskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu od 1 września 2019 roku wynosi w Gminie 7,26 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej, natomiast za lokal z najmem socjalnym 1,82 zł/1m kw. Do obliczenia stawki bazowej przyjęto wskaźnik 2,2% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Ustalając stawkę czynszu danego lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
4. Czynsz obniża się w stosunku do stawki bazowej z tytułu:
  - 1) położenie budynku poza granicami miasta - stawkę bazową obniża się o 20%
  - 2) za mieszkanie bez instalacji wodnej w lokalu - stawkę bazową obniża się o 10%
  - 3) za mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej w lokalu - stawkę bazową obniża się o 10%
  - 4) za mieszkanie bez WC w lokalu - stawkę bazową obniża się o 20%
  - 5) za mieszkanie bez łazienki w lokalu - stawkę bazową obniża się o 10%
  - 6) za mieszkanie bez centralnego ogrzewania - stawkę bazową obniża się o 20%
  - 7) w budynkach wybudowanych w technologii kontenerowej - stawkę bazową obniża się o 10%
  - 8) w budynkach bez przynależnych pomieszczeń gospodarczych (piwnic) - stawkę bazową obniża się o 10%
  - 9) położenia lokalu w budynku powyżej trzeciej kondygnacji (tj. od III piętra wzwyż) - stawkę bazową obniża się o 5%
  - 10) przeznaczenia budynku do rozbiórki - stawkę bazową obniża się o 20%
5. W przypadku złego stanu technicznego urządzeń i instalacji, uniemożliwiającego ich prawidłowe funkcjonowanie, stosuje się obniżenie stawki bazowej jak w przypadku ich braku w lokalu. Dlatego w trakcie trwania najmu wysokość czynszu może ulec zmianie:
  - a) podwyższeniu: gdy wskutek remontu lub modernizacji budynku zwiększy się wartość użytkowa lokalu i jego wyposażenia
  - b) obniżeniu: nastąpi pogorszenie stanu technicznego lokalu lub ujawnienie wad obniżających jego wartość przez zmniejszenie stanu wyposażenia technicznego
6. Podstawą do zwiększenia lub obniżenia czynszu za lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny lub wyposażenie będzie sporządzony przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego protokół.
7. Wymienione w ust. 5 obniżenia sumuje się, jednak ustalony czynsz nie może być niższy niż 50% stawki bazowej, z wyjątkiem lokali socjalnych.
8. Wynajmujący określa istnienie składników wpływających na wysokość czynszu na podstawie posiadanych opisów protokolarnych wyposażenia stanu technicznego lokalu.
9. Zgodnie z obowiązującą Uchwałą „Obniżki czynszu mogą być stosowane przy stawkach czynszu obliczonego na podstawie wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu powyżej 2,7% odpowiednio:
  - a) dla gospodarstw domowych jednoosobowych, w których dochód jest mniejszy niż 150% kwoty najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - zniżka 40%
  - b) dla gospodarstw domowych wieloosobowych, w których dochód na jedną osobę jest mniejszy niż 100% kwoty najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - zniżka 40%.”
10. Gmina nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie Gminy najemca obowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.
11. W przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy dokona wymiany wyposażenia, napraw lub wymiany instalacji w zakresie obowiązków określonych

Ustawą, leżących po stronie wynajmującego czyli Gminy, burmistrz może na osobny wniosek najemcy zwolnić go okresowo z należności czynszowych. Nie dotyczy to opłat niezależnych od właściciela: opłat za wodę, ścieki, śmieci, ogrzewanie.

Wpływy z tytułu czynszów, które na koniec 2022 roku wynosiły ponad 1 067 000,00 zł (bez mediów) nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu (2 636 000,00 zł za 2022 r.), i dlatego są dofinansowane z budżetu Gminy.

Wysokość środków na finansowanie nakładów ponoszonych w zasobie mieszkaniowym w kolejnych latach określać będzie uchwała budżetowa Gminy na dany rok.

Na różnicę pomiędzy wpływami z tytułu czynszów, a wydatkami ma wpływ wysoki stopień wyeksploatowania budynków i lokali, co generuje duże koszty ich utrzymania.

Zakłada się, że w trakcie trwania Programu Gmina będzie dążyła do zmniejszenia różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego, a dochodami z wpłat czynszowych. Zadanie to może być realizowane poprzez racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkań gminnych oraz podwyżkami stawek czynszu w trakcie obowiązywania Programu. Procent podwyżek musi być jednak wprowadzany umiarkowanie ze względów społeczno-ekonomicznych i z uwagi na bliską zależność pomiędzy wysokością obciążeń najemców w postaci czynszów, a liczbą osób, które mają trudności z regulowaniem bieżących opłat za mieszkanie.

**Zadłużenie w Gminie Brzeg Dolny z tytułu czynszów lub za bezumowne zajmowanie lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:**

**Tabela nr 20**

| kwota zadłużenia w zł | Ilość osób posiadających zadłużenie |
|-----------------------|-------------------------------------|
| do 1 000              | 99                                  |
| od 1 001 do 2 000     | 25                                  |
| od 2 001 do 5 000     | 35                                  |
| od 5 001 do 10 000    | 17                                  |
| powyżej 10 000        | 17                                  |
|                       | <b>193</b>                          |

Najemcom, którzy mają okresowe problemy z regulowaniem opłat czynszowych Gmina zapewnia pomoc w spłacie zobowiązań w postaci rozkładania na raty zadłużenia, umarzania odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych, umarzania czynszu.

Dodatkowo w celu umożliwienia dłużnikom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, spłaty całości lub części zadłużenia za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, Gmina, wprowadziła formę świadczenia rzeczowego (tzw. odpracowanie długu). Świadczenie to jest formą zapłaty umówionego czynszu lub odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, opłat związanych z korzystaniem z lokalu, odsetek za opóźnienia, opłat sądowych i komorniczych. Wartość świadczenia rzeczowego pomniejsza wysokość zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego gminnego.

Świadczenie rzeczowe może wykonywać w imieniu użytkownika również osoba trzecia będąca odpowiedzialna solidarnie za długi (np. pełnoletnia osoba zamieszkująca w lokalu).

Szczegółowy tryb postępowania w tych sprawach reguluje *Zarządzenie Nr 0050.110.2022 z dnia 19 września 2022 roku Burmistrza Brzegu Dolnego w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za umowne i bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg Dolny oraz Uchwała Rady Miejskiej Nr XLIX/350/2010 z dnia 23 września 2010 roku, w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, do których nie stosuje się przepisów ustawy- Ordynacja podatkowa, przypadających Gminie Brzeg Dolny lub jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu do tego uprawnionego.*

Wobec osób trwale zalegających z opłatami czynszowymi Gmina podejmuje działania w zakresie kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

W trakcie trwania Programu powyższe rozwiązania będą realizowane, co stanowi wsparcie dla osób i rodzin posiadających zadłużenia czynszowe będących jednocześnie w trudnej sytuacji materialnej z jednoczesnym nie obciążaniem budżetu Gminy z powodu obniżonych wpływów z czynszów.

## ROZDZIAŁ V

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2028**

1. Zarządzanie w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i Ustawy o gospodarce nieruchomościami wykonuje spółka z o.o. ze 100% udziałem gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej w Brzegu Dolnym, na podstawie zawartej z Gminą ***Umowy na usługę zarządzania zasobem komunalnym Gminy Brzeg Dolny.***
2. Zakres zadań wynikający z umowy obejmuje:
  - a. prowadzenie do zarządzanego zasobu ewidencji księgowej
  - b. przekazywanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomościami będącymi współwłasnością Gminy, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych
  - c. sporządzanie faktur zbiorczych obciążających Gminę w zakresie utrzymania w stanie niepogorszonym zasobu
  - d. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, rozwiązywanie umów najmu, zawieranie aneksów do umów w zakresie podwyższenia lub obniżenia stawek czynszu na podstawie wskazań Gminy
  - e. zawieranie z najemcami umów o remont i ulepszenia lokali mieszkalnych
  - f. protokolarne przejmowanie lokali po zakończonym najmie, egzekwowanie obowiązków ustawowych oraz umownych ciążyących na najemcach po zakończonym najmie; zabezpieczanie pustostanów przed samowolnym zajęciem i dewastacją
  - g. przeprowadzanie napraw bieżących i konserwacji budynków, w szczególności związanej z bezpieczeństwem użytkowania oraz zapewnienia najemcom energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzania ścieków
  - h. usuwanie awarii i ich skutków w zarządzanym zasobie
  - i. przeprowadzanie remontów lokali i budynków w zakresie zatwierdzonego przez Gminę planu remontów
  - j. przeprowadzanie napraw, remontów, wymiany instalacji i elementów wyposażenia a technicznego w zakresie nie obciążającym najemców

- k. prowadzenie postępowań o udzielenia zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z dostawcami
  - l. prowadzenie ksiąg przeglądów obiektów budowlanych
  - m. przeprowadzanie okresowych kontroli dla zarządzanego zasobu, zgodnie z ustawą Prawo budowlane
  - n. przygotowanie lokali do zasiedlenia
  - o. przygotowywanie faktur zbiorczych na zakupione materiały do remontu i wyposażenia zasobu mieszkań w zakresie niezbędnym do utrzymania w stanie niepogorszonym.
- 3. Zarządzanie w zakresie prawnym i ekonomicznym prowadzi Urząd Miejski w Brzegu Dolnym.
  - 4. Nadzór nad poprawnością wykonywania umowy na zarządzanie prowadzi Referat Zasobów Mieszkaniowych i Finansowy Urzędu.
  - 5. W Okresie obowiązywania Programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028**

- 1. Gospodarka mieszkaniowa w okresie obowiązywania Programu będzie finansowana z następujących źródeł:
  - a. przychodów z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
  - b. przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych,
  - c. przychodów z tytułu dzierżawy gruntów,
  - d. odszkodowań z tytułu bezumownego zajmowania lokali mieszkalnych,
  - e. środków z budżetu Gminy
- 2. Dodatkowymi źródłami finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy w trakcie trwania Programu mogą być środki ze źródeł zewnętrznych:
  - a. dofinansowań na termomodernizację i remonty, w szczególności części zabytkowej zasobu mieszkaniowego
  - b. kredytów na budowę nowej substancji mieszkaniowej
  - c. środków z Unii Europejskiej.
- 3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem, finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie się odbywało na dotychczasowych zasadach – z budżetu Gminy, proporcjonalnie do zajmowanych udziałów.

## **ROZDZIAŁ VII**

**Wysokość kosztów w latach 2023-2028, 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**

- 1. Struktura kosztów związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy składa się z następujących elementów:
  - a. koszty bieżącej eksploatacji

- b. koszty remontów i modernizacji
  - c. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym ryczałt za zarządzanie mieniem komunalnym gminy
  - d. koszty inwestycyjne
2. Koszty inwestycyjne planowane są na budowę budynków z mieszkaniami komunalnymi, przy możliwości dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, dla najemców z wysiedlanych i wyeksploatowanych budynków w zabudowie kontenerowej oraz budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, których koszt remontu jest nieopłacalny.
  3. Koszty mogą ulec zmianie w zależności od uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych Gminy Brzeg Dolny.

### Planowane koszty Gminy Brzeg Dolny na gospodarkę mieszkaniową na lata 2023-2028

**Tabela nr 21**

| rok         | koszty bieżącej eksploatacji tys. zł | koszty remontów i modernizacji lokali i budynków tys. zł | koszty ryczałtu za zarządzanie mieniem komunalnym gminy tys. zł | koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały tys. zł | wydatki inwestycyjne tys. zł | wydatki ogółem tys. zł |
|-------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>2023</b> | 710                                  | 518                                                      | 853                                                             | 280                                                                                                              | 0                            | <b>2 361</b>           |
| <b>2024</b> | 710                                  | 800                                                      | 853                                                             | 280                                                                                                              | 3 000                        | <b>5 643</b>           |
| <b>2025</b> | 700                                  | 1 200                                                    | 864                                                             | 275                                                                                                              | 0                            | <b>3 039</b>           |
| <b>2026</b> | 680                                  | 650                                                      | 866                                                             | 274                                                                                                              | 3 200                        | <b>5 670</b>           |
| <b>2027</b> | 650                                  | 1 450                                                    | 866                                                             | 270                                                                                                              | 0                            | <b>3 236</b>           |
| <b>2028</b> | 650                                  | 1 300                                                    | 870                                                             | 268                                                                                                              | 0                            | <b>3 088</b>           |

Wydatki inwestycyjne w latach 2024 i 2026 związane są budową nowych domów komunalnych, do zasiedlenia przez lokatorów z wyburzanych domów kontenerowych i wyeksploatowanych budynków.

## ROZDZIAŁ VIII

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg Dolny**

#### **1. Gmina w okresie trwania Programu będzie kontynuować działania, mające na celu racjonalizację i poprawne wykorzystanie swojego zasobu mieszkaniowego poprzez:**

- a. nadzór nad wykorzystaniem mieszkań przez najemców: wyeliminowanie podnajmów bez zgody Gminy; kontrola mieszkań, w których lokatorzy nie zamieszkują,
- b. weryfikacja umów najmu w szczególności osób, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie,
- c. kontrola bezpieczeństwa użytkowania lokali i jakości użytkowania, co ma zapobiegać powstawaniu dewastacji zasobu
- d. usprawnienie prowadzenia windykacji zaległości czynszowych, co wiąże się z prowadzeniem bieżącego nadzoru nad terminowością w regulowaniu opłat za zajmowanie lokalu i wywiązywaniu się przez najemców z zawieranych ugód na spłatę zaległości czynszowych,
- e. umożliwienie tzw. odpracowania zaległości czynszowych, co chroni najemców przed utratą lokalu mieszkalnego i bezdomnością,
- f. zabezpieczenie w odpowiedniej wysokości środków finansowych w budżecie Gminy na bieżące utrzymanie, wykonywanie planowanych remontów oraz inwestycje,
- g. wnioskowanie o dofinansowanie ze środków zewnętrznych na budowę nowych budynków komunalnych lub przeprowadzenie remontów, a także termomodernizację.

#### **2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.**

- a. Priorytetem dla Gminy w ramach przyznawania mieszkań zamiennych, będzie kontynuacja wysiedlania rodzin z wyeksploatowanych budynków w zabudowie kontenerowej przy ul. Małopolskiej. W miejsce sukcesywnie wysiedlanych budynków kontenerowych, powstaną nowe mieszkania przy dotacji środków zewnętrznych.
- b. W okresie trwania Programu, mieszkania zwalniane z tzw. ruchu ludności, będą w pierwszej kolejności przyznawane rodzinom na poprawę ich warunków mieszkaniowych oraz przyznawane w drodze zamiany rodzinom z opróżnianych budynków, przeznaczonych do wyburzenia.
- c. Gmina będzie proponowała także lokale zamienne, w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy ilością osób, a zajmowaną powierzchnią mieszkaniową.

#### **3. Planowana sprzedaż lokali będzie miała na celu:**

- a. wyzbycie się przez Gminę udziałów we wspólnotach mieszkaniowych poprzez proponowanie najemcom, którzy nie chcą wykupić mieszkania, zamianę na inny lokal, przy wykorzystaniu uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy
- b. sprzedaż całych, wysiedlonych budynków, których remont jest nieopłacalny i przekracza możliwości finansowe Gminy

- c. szczegółowy plan sprzedaży mieszkań we wspólnotach lub w budynkach ze 100% udziałem Gminy, został przedstawiony w rozdziale III Programu.

Gmina w ramach innych działań wraz z innymi jednostkami samorządu terytorialnego oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości utworzyła spółkę pod nazwą Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe KZN Zielona Dolina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Brzeg Dolny i tworzenia nowych zasobów w tym obszarze, zgodnie z aktualnymi potrzebami mieszkańców gminy.

Przedmiotem realizacji programu SIM będzie budowa mieszkań na wynajem z czynszem niższym od komercyjnego – z możliwością uzyskania własności wynajmowanego lokalu przy spełnieniu wymagań określonych w umowie najmu. Zgodnie z założeniem mają to być lokale o standardzie wyższym od istniejącego w budownictwie socjalnym, a oferta ich najmu adresowana jest do osób i rodzin o średnich dochodach, które nie będą w stanie osiągnąć zdolności kredytowej do pozyskania na rynku lokalu własnościowego.