

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice
na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2019 - 2024*”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Umowy zawarte na podstawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice ustalonego Uchwałą nr V/35/2019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 25 stycznia 2019 r. podlegają dostosowaniu do programu, o którym mowa w § 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr V/35/2019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2019-2024.

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

Burmistrz Miasta
Ozga
Paweł Ozga

Hanna Świteńska
ADWOKAT

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIEBODZICE NA LATA 2019-2024

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Świebodzice przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:

- 1) zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony;
- 2) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 3) zapewniania lokali zamiennych.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Świebodzice;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Świebodzice;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 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 rady miejskiej – należy przez to rozumieć uchwałę dotyczącą zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podjętą w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 6) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Świebodzice - w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 9) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w brzmieniu określonym ustawą;
- 10) umowie najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu w brzmieniu określonym ustawą;
- 11) kosztach utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty w brzmieniu określonym ustawą;
- 12) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) określenie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa;
- 3) miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe;
- 4) przewiduje się podjęcie przez Gminę inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe;
- 5) Gmina będzie dążyła do podejmowania inwestycji mających na celu powiększenie własnych zasobów w okresie objętym Programem o ok. 50 lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne oraz użytkowe, określa poniższa tabela:

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego oraz budynków i lokali użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2018r.

Rodzaj nieruchomości ze względu na sposób władania	Ilość budynków	Pow. użytkowa budynków ogółem (w m ²)	Ilość lokali komunalnych ogółem	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem	Ilość lokali użytko- -wych	Pow. lokali użytkowych
			w tym lokali socjalnych	w tym lokali socjalnych		
Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy	45	13 717	241	10 935	3	105
			39	1 290		
Budynki mieszkalne należące do Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział	445	163 808	1 299	60 720	27	1 612
			96	2 857		
Budynki należące w 100% do Wspólnot Mieszkaniowych	83	23 002	X		X	X
Budynki użytkowe - własność Gminy	4*	2 023	X	X	X	X
Garaże – własność Gminy	77	1 259	X	X	X	

* dotyczy ul. Piłsudskiego 8, Osiedla Sudeckiego 12, ul. Parkowej 4, ul. Sienkiewicza 35of.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in.: ich wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Data wzniesienia budynku	Budynki komunalne (własność gminy)	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy
1.	do roku 1900	35	190
2.	1901 – 1945	8	219
3.	1946 – 1970	2	34
4.	1971 – 1990	x	2
Razem:		45	445

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Posiadanie wiedzy dotyczącej stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych. Priorytety w zakresie remontów kształtuje założony podział określający stan techniczny budynków :

*) **zły stan** - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

) **średni stan - w najbliższym czasie (do 4 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

***) **dobry stan** - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Tytuł prawny	Ocena stanu technicznego		
	zły*)	średni**)	dobry***)
Budynki w 100 % będące własnością Gminy	40	5	x
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	19	426	x
Razem:	59	431	x

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy systematycznie maleje w wyniku sprzedaży mieszkań komunalnych ich najemcom (rozdział IV). W ostatnich pięciu latach obserwuje się bardzo duże zainteresowanie wykupem takich mieszkań. Planowana budowa nowych lokali mieszkalnych przez Gminę powinna zmniejszyć skalę problemu jakim jest powstający deficyt lokali komunalnych w zasobie.

5. Corocznie, po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu przez poprzedniego lokatora, udaje się odzyskać ok. 60 lokali mieszkalnych. Analizę oparto o dane z okresu obowiązywania Programu na lata 2013-2018. Ilość ta nie zabezpiecza jednak zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nieposiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

6. W zależności od podstawy prawnej przydzielenia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy (realizacja list) potrzeby, według stanu na 31.12.2018 r., kształtowały się następująco:

- 1) 2 lokale zamienne, w tym 1 z tytułu wykwaterowania z budynku, który ze względu na stan techniczny przeznaczono do rozbiórki oraz 1 ze względu na konieczność przeniesienia lokatora i przeprowadzenia remontu kapitałnego lokalu zajmowanego dotychczas;
- 2) 74 lokale z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych, w tym 12 dla osób bez prawa do lokalu socjalnego;
- 3) 3 lokale dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, które złożyły wnioski w latach 2015 - 2018 i nadal oczekują na propozycję najmu (w tej grupie znajdują się również wnioski

osób bez stałego zameldowania na terenie Gminy oraz osób o bardzo niskich dochodach lub bez dochodu);

- 4) 17 lokali dla osób, które złożyły wnioski mieszkaniowe w latach 2014 - 2018 włącznie i zostały umieszczone na liście oczekujących na poprawienie warunków mieszkaniowych;
- 5) 2 lokale dla osób usamodzielniających się po osiągnięciu pełnoletności i będących wychowankami domu dziecka bądź opuszczającym rodziny zastępcze.

7. Na 68 wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, które wpłynęły w 2018 r., 19 wnioskodawców w dniu 31.12.2018 r. oczekiwało na umieszczenie na liście osób uprawnionych do otrzymania stosownego lokalu na rok przyszły. Pozostałe wnioski bądź rozpatrzono negatywnie (niespełnienie kryteriów uchwały rady miejskiej), bądź zrealizowano przydział w roku bieżącym.

8. Potrzeby dotyczące ilości lokali komunalnych, oszacowane na podstawie liczby prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych w roku 2018, wynoszą rocznie ok. 86-90 lokali dla potrzeb najmu socjalnego i ok. 25-30 lokali dla osób spełniających kryteria najmu na czas nieoznaczony określone uchwałą rady miejskiej (Tabela 4) . Brakuje więc w zasobach ok. 50-60 lokali rocznie, aby zrealizować zapotrzebowanie w 100%.

Tabela 4. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową, spełniających kryteria wg stanu na 31.12.2018r.

L.p.	Tytuł	Liczba wnioskodawców
1.	Lokale dla osób spełniających kryteria na najem lokalu socjalnego	12
2.	Lokale dla osób posiadających wyroki eksmisyjne, w tym: 1) z prawem do lokalu socjalnego 2) bez prawa do lokalu socjalnego	74 58 16
3.	Lokale dla potrzeb najmu na czas nieoznaczony dla osób spełniających kryteria	21
4.	Wymiana lokali z tyt. rozbiórki, remontu bądź modernizacji lokalu/budynku	2
5.	Lokale dla opuszczających domy dziecka bądź rodziny zastępcze	2
Razem:		111

9. Na koniec 2018 r. Gmina posiadała w dyspozycji 135 lokali objętych najmem socjalnym, rozproszonych w kilkunastu budynkach, w tym również w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przepuszczalnie w latach kolejnych lokale te będą nadal przedmiotem najmu socjalnego. Największe skupiska tego typu lokali znajdują się w budynkach przy ul. Marii Skłodowskiej - Curie, ul. Młynarskiej, ul. Granicznej oraz ul. Świdnickiej. Mniejsza ich liczba usytuowana jest w budynkach przy ul. Łącznej, ul. Mikołaja Kopernika, ul. Ciernie, ul. Ofiar Oświęcimskich i ul. Krótkiej.

10. Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do zawarcia umów na czas oznaczony oraz aktualnie obowiązujący zakaz eksmisji bez wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona, mają bezpośredni wpływ na przewidywany dalszy wzrost zapotrzebowania na tego typu lokale. Niewielka liczba odzyskiwanych z zasobu lokali pozwala aktualnie na realizację najwyżej kilku wyroków eksmisyjnych rocznie. W obecnym stanie prawnym do przeprowadzenia eksmisji osób, którym sąd w wyroku nie przyznał prawa do lokalu socjalnego lub prawa do najmu socjalnego, niezbędne jest wskazanie przez gminę lub wierzyciela tzw. pomieszczenia tymczasowego, które powinno spełniać wymagania określone odrębnymi przepisami. Rocznie takich orzeczeń do realizacji Gmina otrzymuje ok. 20 i ten wskaźnik ma tendencję rosnącą. Wymagania ustawowe dotyczące pomieszczenia tymczasowego niewiele różnią się od wymagań odnoszących się do lokali przeznaczonych na potrzeby najmu na czas nieoznaczony. Z tego powodu należy uznać, że w celu faktycznego dokonania eksmisji tego typu trzeba będzie przekwaterować eksmitowane osoby do lokali komunalnych i tworzyć w ten sposób pomieszczenia tymczasowe, zawierając umowy najmu na czas oznaczony od 1 miesiąca do 6 miesięcy.

11. Szacuje się, że w związku ze stale rosnącą liczbą najemców, których zadłużenie wobec Gminy z tytułu należności czynszowych wynosi więcej niż 5.000,- zł, a tym samym wzrostem ilości wyroków eksmisyjnych i koniecznością zapewnienia lokali do przekwaterowań praktycznie każdej eksmitowanej rodzinie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 6 lat. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali z przeznaczeniem ich na najem socjalny.

12. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego lub adaptacji obiektów na cele mieszkalne, stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią rozporządzenia, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi, niezależnie od tego czy będzie przeznaczone na najem socjalny, pomieszczenie tymczasowe czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony jako lokal mieszkalny. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo powstałe lokale będą pełnokomfortowe i jedynym kryterium zakwalifikowania ich jako przedmiot najmu socjalnego bądź najmu tymczasowego pomieszczenia może być kryterium dochodowe rodziny, której lokal ten będzie wynajmowany lub wyrok sądu orzekający o eksmisji. Możliwe też będzie większe zagęszczenie pomieszczenia tymczasowego (wynajęcie go gospodarstwu domowemu o większej liczbie osób, nie przekraczając jednak określonego ustawą minimum powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę – 5 m²).

13. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na najem socjalny, bądź na najem tymczasowego pomieszczenia, za celowe uznaje się następujące działania:

- 1) po odzyskaniu wolnego lokalu o jego przeznaczeniu do najmu socjalnego, bądź najmu jako pomieszczenia tymczasowego, decydowało będzie aktualne zapotrzebowanie Gminy, podyktowane wysokością dochodu rodziny oczekującej na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, bądź koniecznością realizacji wyroku eksmisyjnego osoby/osób bez prawa do najmu socjalnego lokalu;
- 2) w przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego najemcom, z którymi zawarto umowę najmu socjalnego, a którzy przestali spełniać warunki uprawniające do kontynuowania takiej umowy, Burmistrz będzie proponował najem tego lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że w lokalu będzie zapewniona wymagana ustawą minimalna norma powierzchni mieszkalnej przypadająca na jedną osobę oraz będzie on wyposażony w media, takie jak instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna i źródło ciepła;
- 3) możliwość zmiany statusu lokalu wynajmowanego na czas oznaczony, pozwoli najemcy w przyszłości na jego wykupienie, jeżeli wyrazi taką wolę (dotychczas lokale socjalne nie mogły być wykupowane);
- 4) z uwagi na przysługujące właścicielom lokali roszczenia odszkodowawcze (art. 18 ust. 5 ustawy) z tytułu braku realizacji przez Gminę wyroków eksmisyjnych, skutkujące dodatkowym obciążeniem finansowym dla budżetu Gminy, zawarcie umowy najmu socjalnego proponowane będzie tej grupie eksmitowanych w pierwszej kolejności.

14. Przy dużym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania, zmierzające do zwiększenia ilości mieszkań w zasobie:

- 1) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od spółdzielni mieszkaniowych, za zgodą Rady Miejskiej w Świebodzicach;
- 2) adaptacje budynków pozyskiwanych w drodze nabycia bądź przejęcia od innych jednostek, w tym Skarbu Państwa, przy udziale środków zewnętrznych, w celu utworzenia w nich lokali komunalnych, za zgodą Rady Miejskiej w Świebodzicach;
- 3) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne, za zgodą Rady Miejskiej w Świebodzicach;
- 4) adaptacje lokali użytkowych, a także pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne;
- 5) wyburzenie gminnej substancji mieszkaniowej znajdującej się w bardzo złym stanie technicznym, aby w jej miejsce mogły powstać nowe budynki wielomieszkaniowe z lokalami pełnostandardowymi, jeżeli przepisy prawa budowlanego na to pozwolą;

6) realizację budownictwa mieszkaniowego na gruntach przeznaczonych na ten cel w planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach inwestycji własnych Gminy.

15. Działaniami wspomagającymi rozwój inwestycji mieszkaniowych winny być:

- 1) usprawnienie administracyjnego procesu inwestycyjnego;
- 2) priorytety dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym;
- 3) wspieranie poradnictwa dla członków wspólnot mieszkaniowych.

16. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach będzie kształtowała się następująco:

Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach .

L.p.	Wielkość zasobów	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Liczba mieszkań komunalnych (wg stanu na 31.12.2018r.), w tym: socjalnych	1 540	1 200	1 110	1 010	910	810	710
		135	x	x	x	x	x	x
2.	Powierzchnia mieszkań - ogółem (w tys.)	71 655	67 150	62 650	57 650	52 655	47 650	42 650

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w należyтым stanie technicznym

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane będą przez administratora budynków na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, a także ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne podmiotu administrującego zasobem.

2. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

3. Założenia standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy to:

1) standard budynków:

- a) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- b) sprawna instalacja odgromowa (badania kontrolne co 3 lata),
- c) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- d) elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 15 lat,
- e) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
- g) klatki schodowe, okna na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowe do budynków odnawiane nie rzadziej niż co 15 lat,
- h) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- i) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym;

2) standard lokalu:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- c) stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym,
- d) sprawna instalacja gazowa, wodno-kanalizacyjna i elektryczna,
- e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Tabela 6 a. Remonty i modernizacje budynków będących w 100% własnością Gminy (w tys. zł)

L.p	Rodzaj prac remontowych	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Realizacja decyzji nadzoru budowlanego	0	0	0	0	0	0	0
2.	Prace podyktowane negatywnymi opiniami kominiarskimi	35	50	50	50	50	50	50
3.	Remonty dachów	400	400	400	400	400	400	400
4.	Remonty kominów i wentylacji	39	40	40	40	40	40	40
5.	Wymiana / przebudowa pieców	6	10	10	10	10	10	10
6.	Remonty (wymiana) instalacji c.o. i c. w.	0	5	5	5	5	5	5
7.	Remonty (wymiana) instalacji gazowych	77	70	70	70	70	70	70
8.	Remonty (wymiana) instalacji elektrycznych	7	10	10	10	10	10	10
9.	Remonty (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnych	87	80	80	80	80	80	80
10.	Naprawy (uzupełnienie) elewacji	82	50	50	50	50	50	50
11.	Malowanie klatek schodowych, naprawa tynków	12	10	10	10	10	10	10
12.	Naprawa (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych	13	100	100	100	100	100	100
13.	Odwadnianie budynków	0	30	30	30	30	30	30
14.	Odgrzybianie budynków	0	0	0	0	0	0	0
15.	Sporządzanie dokumentacji technicznej, ekspertyz budowlanych	13	40	40	40	40	40	40
	Razem:	771	895	895	895	895	895	895

Tabela 6 b. Remonty i modernizacje mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego (w tys. zł)

L.p.	Rodzaj prac remontowych	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Naprawy / wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych	12	20	20	20	20	20	20
2.	Naprawy / wymiana wewn. instalacji gazowych	47	40	40	30	30	30	30
3.	Naprawy / wymiana wewn. instalacji elektrycznych	84	90	90	80	80	50	50
4.	Naprawy / wymiana instalacji wewn. c.o. i c.w.	0	5	5	5	5	5	5
5.	Wymiana (przebudowa) pieców grzewczych	46	40	30	30	30	30	30
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	14	100	75	75	75	75	75
7.	Naprawy (wymiana) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych	1	15	15	15	15	15	15
8.	Remonty pustostanów	239	300	300	300	300	300	300
9.	Sporządzanie dokumentacji technicznej i ekspertyz budowlanych	10	10	10	10	10	10	10
	Razem:	453	620	585	565	565	535	535

Tabela 6 c. Inne potrzeby remontowe (w tys. zł)

L.p.	Rodzaj prac remontowych	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Rozbiórki budynków gminnych i ich zabezpieczenie	99	300	300	100	100	100	100
2.	Zabezpieczenie budynków i lokali gminnych do czasu ich sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
Razem:		99	300	300	100	100	100	100

Uwaga: Wymienione w tabelach 6a-6c wydatki na remonty i modernizacje dotyczą budynków stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokali położonych w tych budynkach, a także lokali będących własnością Gminy położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Szacunek potrzeb remontowych określony został na podstawie analizy danych będących w posiadaniu podmiotu administrującego zasobem, a zawartych w prowadzonych rejestrach oraz ksiązkach obiektów.

4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez inne podmioty, w których Gmina ma swoje udziały, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Zaliczki na fundusz remontowy w 2018r. wyniosły (w tys. zł) - 1 536.

Tabela 7. Planowana wysokość zaliczek (w tys. zł) w latach 2019 - 2024.

2019	1 674
2020	1 859
2021	2 045
2022	2 250
2023	2 475
2024	2 722

Tabela 8. Prognoza wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe w kolejnych latach.

L.p.	Rodzaj prac remontowych	Wielkość wydatków na remonty zasobów w kolejnych latach (w tys. zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Remonty budynków komunalnych	744	835	785	765	765	765
2.	Remonty lokali komunalnych	620	585	565	565	565	535
3.	Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych	1 674	1 859	2 045	2 250	2 475	2 722
Razem:		3 038	3 279	3 395	3 580	3 805	4 022

Wydatki na remonty w 2018 wyniosły (wykonanie w tys. zł) – 3 450.

5. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich, a także zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

6. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez podmiot administrujący zasobem w terminie do 12 października roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy i przedkładanych Burmistrzowi do zatwierdzenia.

7. Burmistrz zapewnia przestrzeganie zasad opracowania planów robót remontowych dla poszczególnych budynków w zasobie mieszkaniowym zgodnie z odrębnymi przepisami.

8. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice winien ulegać systematycznej poprawie, w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

1. Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy w latach 2013 - 2018 kształtowała się na poziomie około 90 mieszkań rocznie. Niewątpliwym wpływem na taki stan rzeczy miała Uchwała XXXIV/193/08 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 11 września 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem komunalnym Gminy Świebodzice. W Uchwale tej ustalono dość wysokie bonifikaty do cen sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (65% - 95% w zależności od formy wykupu). W roku 2019 wprowadzono do Uchwały zmiany dotyczące bonifikat i obecnie wynoszą one 85 %, jeżeli następuje jednostkowy wykup mieszkań w danym budynku, 95% jeżeli następuje równoczesny wykup wszystkich lokali w budynku i 90 %, jeżeli następuje wykup ostatniego lokalu w budynku lub dwóch ostatnich lokali w budynku równocześnie.

2. Zastosowany w Gminie tak wysoki stopień bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie wpływa co prawda korzystnie na wzrost wpływu gotówki do budżetu Gminy, lecz dzięki takiej polityce utrzymuje się od wielu lat wysokie tempo prywatyzacji omawianego składnika mienia komunalnego. Nadto coraz lepiej zorganizowane Wspólnoty Mieszkaniowe, które samodzielnie bądź w niektórych przypadkach jeszcze z Gminą, wpływają na kształt nowych bytów prawnych, na ich finansowanie, bardziej racjonalne gospodarowanie i wykorzystanie wspólnego mienia oraz poprawę stanu technicznego, a także estetykę budynków wspólnotowych.

Tabela 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2018

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Obowiązujące bonifikaty w latach 2013-2018	Wartość sprzedaży [tys. zł] - z uwzględnieniem bonifikat
2013	76	65% - 95%	1 028,3
2014	64	65% - 95%	962,3
2015	75	65% - 95%	1 396,2
2016	90	65% - 95%	1 555,1
2017	126	65% - 95%	1 832,8
2018	100	65% - 95%	1 495,9

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu ma charakter rynkowy. Od 2017 r. nastąpiła zauważalna stabilizacja cen 1 m² powierzchni użytkowej lokali i wynosi obecnie ok. 2400 zł/m². Zakłada się, że planowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i wielomieszkaniowe na pozyskanych w ostatnich latach przez inwestorów prywatnych i osoby prawne gruntach, o łącznej powierzchni ok. 50 ha oraz notowany wzrost cen lokali w tych zasobach, spowoduje powstanie tendencji wzrostowej cen mieszkań komunalnych, przynajmniej do 2020 r. W oparciu o sformułowane założenia, prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2019- 2024 obrazuje Tabela 9.

Tabela 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024.

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Bonifikaty zobowiązujące od 2019 r.	Wartość sprzedaży [tys. zł] - z uwzględnieniem bonifikat
2019	90	85% - 95%	1 620,0
2020	90	85% - 95%	1 620,0
2021	100	85% - 95%	1 800,0
2022	100	85% - 95%	1 800,0
2023	100	85% - 95%	1 800,0
2024	100	85% - 95%	1 800,0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stan lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga stałych znacznych nakładów finansowych. Obecne wpływy z tytułu czynszów nie dają możliwości gromadzenia środków wystarczających na prawidłowe gospodarowanie zasobem. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów tak, aby w latach 2019-2024 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

A. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy

1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Każdorazowo Burmistrz uprzednio informuje Radę Miejską w Świebodzicach o nowych stawkach czynszu.

2. Na miesięczny czynsz za najem lokalu komunalnego składają się dwa elementy:

- 1) stawka bazowa;
- 2) stawka jakościowa.

3. Stawka jakościowa jest sumą procentów, wynikających z czynników podwyższających i obniżających, wymienionych w rozdziale 5B ust. 1 i 2, pomnożoną przez stawkę bazową.

4. Miesięczny czynsz za najem lokalu komunalnego jest sumą 43% stawki bazowej i jakościowej, pomnożoną przez wielkość powierzchni użytkowej lokalu, która wyrażona jest w metrach kwadratowych.

5. Czynsz za najem socjalny nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynsz za najem pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, ustalany jest tak jak za najem socjalny.

7. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

B. Czynniki wpływające na podwyższenia i obniżenie stawki czynszowej

1. Przy ustalaniu czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu uwzględnia się lokalizację budynku i jego stan techniczny, lokalizację lokalu w budynku oraz układ funkcjonalny, stan i wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, które to czynniki wpływają na wysokość stawki jakościowej.

Stawka jakościowa dla każdego lokalu jest ustalana indywidualnie według metryki lokalu i uwzględnia następujące czynniki:

1) podwyższające:

a) położenie budynku w centrum miasta: ul. Rynek +5%,

b) położenie budynku w zabudowie wolnostojącej + 5%,

c) położenie lokalu w budynku :

- na I i II piętrze + 5%,

d) stan techniczny budynku:

- elewacja, o podwyższonej izolacyjności termicznej (docieplona) + 15%,

e) inne elementy, takie jak: taras, loggia, balkon o pow. powyżej 3 m², indywidualny strych, dodatkowa piwnica – po + 5% za każdy element, lecz nie więcej niż 3 elementy,

f) dodatkowe pomieszczenia gospodarcze:

- za pomieszczenia do 4 m², bez względu na ilość pomieszczeń +5%,

- za pomieszczenia powyżej 4 m², każde po +5%,

g) typ ogrzewania:

- c.o. sieciowe, g.c.o. etażowe bezobsługowe oraz inne gazowe + 15%,

- c.o. etażowe na opał stały + 10%,

- piece oraz ogrzewanie elektryczne + 5%,

- g.c.o. etażowe bezobsługowe oraz inne gazowe lub c.o. etażowe na opał stały lub ogrzewanie elektryczne, wykonane bez zgody wynajmującego (samowola budowlana) + 30%,

przy czym zwyżka winna być naliczana od dnia stwierdzenia samowoli budowlanej do dnia protokolarnego dokonania odbioru robót budowlanych mających na celu usunięcie samowoli,

- g.c.o. etażowe bezobsługowe oraz inne gazowe lub c.o. etażowe na opał stały lub ogrzewanie elektryczne, wykonane za zgodą wynajmującego, lecz bez końcowego protokołu odbioru prac + 30%,

przy czym zwyżka winna być naliczana po upływie terminu określonego w umowie, o której mowa w ust. 7, do dnia protokolarnego dokonania odbioru robót budowlanych,

h) instalacja gazowa:

- dwa odbiorniki lub więcej + 15%,

- jeden odbiornik +10%,

- odłączona instalacja w mieszkaniu, natomiast jest w budynku + 5%,

i) instalacja elektryczna:

- jeden odbiornik elektryczny inny niż ogrzewanie elektryczne, zasilany trójfazowo + 10 %,

- dwa lub więcej odbiorników elektrycznych innych niż o ogrzewanie elektryczne, zasilane trójfazowo + 15%,

j) łazienka w mieszkaniu:

- łazienka o kubaturze powyżej 8 m³ + 15%,

- łazienka o kubaturze do 8 m³ oraz łazienka w pomieszczeniu przynależnym + 5%,

- łazienka, w.c. lub łazienka z w.c., wykonane bez zgody wynajmującego (samowola budowlana) + 30%,

przy czym zwyżka winna być naliczana od dnia stwierdzenia samowoli budowlanej do dnia protokolarnego dokonania odbioru robót budowlanych mających na celu usunięcie samowoli ,

- łazienka lub w.c. lub łazienka z w.c. wykonane za zgodą wynajmującego, lecz bez końcowego protokołu odbioru prac + 30%,

przy czym zwyczajka winna być naliczana po upływie terminu określonego w umowie, o której mowa w ust. 7, do dnia protokolarnego dokonania odbioru robót budowlanych,

k) pomieszczenie WC:

- w mieszkaniu + 15 %,

- w budynku poza mieszkaniem lub w pomieszczeniu przynależnym, dla jednej rodziny + 5%,

l) pomieszczenie kuchni:

- kuchnia z oknem lub aneks kuchenny + 5% .

2) obniżające:

a) położenie budynku na peryferiach miasta, tj. budynki przy ulicach: Ciernie 144, 150A, 157, Stanisława Moniuszki, Osiedle WSK, Solna i Leśna - 5%,

b) położenie lokalu w suterenie lub na parterze – na terenie całego miasta, z wyjątkiem budynków położonych przy ulicach: Bolesława Chrobrego 2 A-D, Osiedle Sudeckie 2 A i 2 C oraz 3 A-F, Spokojnej 1 A i 1 C, Strzeleckiej 2, 6, 10, 12, 14, 20 - 5%,

c) instalacja wodno-kanalizacyjna:

- brak instalacji w mieszkaniu - 5%,

d) instalacja gazowa:

- brak możliwości doprowadzenia instalacji do lokalu - 5%,

e) pomieszczenia WC:

- WC poza budynkiem- 5%,

- WC w budynku, poza mieszkaniem, dla wielu rodzin - 5%,

f) inne:

- zawilgocenie mieszkania parterowego (do czasu usunięcia wilgoci) - 10%,

- czasowe wyłączenie części mieszkania ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu - 10%.

2. Łączna wielkość podwyżek nie może przekroczyć 100%, bez uwzględnienia ulepszeń wymienionych w rozdziale 5B ust. 1 pkt 1 lit. g tiret 4 i 5 oraz lit. j tiret 3 i 4.

3. Łączna wielkość obniżek nie może przekraczać 40%.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć czynsz, uwzględniając czynniki wymienione w rozdziale 5B ust. 1 pkt 1, jeśli w lokalu dokonane zostały ulepszenia bądź dokonano poprawy stanu technicznego budynku, mających wpływ na wysokość czynszu.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z postanowieniami rozdziału 5B ust. 1 pkt 2.

6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w rozdziale 5B ust. 4 i 5.

7. Najemca może dokonywać w lokalu ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie sporządzonej na piśmie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu oraz termin zakończenia prac budowlanych. Ulepszenia winny być wykonane pod nadzorem zarządcy, zgodnie z projektem i według kosztorysu zaakceptowanego przez zarządcę.

8. Po dokonaniu ulepszeń przez najemcę, potwierdzonych protokołem odbioru prac, wynajmujący zmienia umowę i nalicza czynsz według zasad określonych w niniejszej uchwale.

9. Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń stanowią podstawę do obniżenia czynszu, lecz nie więcej niż 50%, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów, jeżeli ulepszenia podwyższyły stawkę jakościową, z wyłączeniem kosztów ulepszeń polegających na zmianie ogrzewania piecowego lub c.o. na ogrzewanie gazowe lub elektryczne, jeżeli zwrot takich nakładów został rozliczony w formie dotacji celowej zgodnie z Uchwałą Nr XLI/297/2018 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy udzielaniu dotacji celowej na dofinansowanie zadań inwestycyjnych związanych z ograniczeniem niskiej emisji na terenie Gminy.

10. Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń nie powodujących podwyższenia stawki jakościowej, winny być rozliczone po zakończeniu najmu.

11. Ulepszenia dokonane przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr VII/95/03 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 19 lutego 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, nie powodują podwyższenia stawki jakościowej w okresie 20 lat – przy wykonaniu ogrzewania gazowego, licząc od daty faktycznego, udokumentowanego protokołem końcowego odbioru wykonanych prac.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość - najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

13. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

C. Zasady ustalania wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz określenie sposobu spłaty zaległości czynszowych przez osoby, które ten tytuł utraciły z powodu zaległości

1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się w wysokości, jaką Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego, jeżeli naliczone odszkodowanie nie pokrywa strat jakie ponosi Gmina z tego tytułu.

2. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu przez osoby uprawnione do lokalu zamiennego, najmu socjalnego, albo najmu pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości czynszu jaki osoby te obowiązane byłyby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3. Osoby, którym w związku ze wzrostem dochodów ich gospodarstwa domowego nie przedłużono umowy najmu lokalu socjalnego, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości określonej w ust. 1.

4. Zgodnie z uchwałą Nr IV/15/2010 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania oraz udzielania innych ulg w spłacaniu wierzytelności z tytułu należności pieniężnych gminnych jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa osoby, które posiadają zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych mogą

ubiegać się o jego umorzenie lub rozłożenie na raty. Umorzenie zaległości dokonywane będzie w drodze zarządzenia Burmistrza, natomiast rozłożenie zaległości na raty w drodze porozumienia określającego sposób jej spłaty.

5. W przypadku niewywiązywania się z porozumienia o spłacie zaległości czynszowych w ratach były najemca zobowiązany będzie do opłacania odszkodowania w wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 i ust. 2 do czasu opuszczenia zajmowanego lokalu.

6. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak wiek, stan zdrowia, Burmistrz może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego najmu socjalnego z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale i może zawrzeć umowę najmu na ten lokal na czas nieoznaczony. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest brak zaległości czynszowych oraz terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego do czasu zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

D. Zasady podwyższania stawki czynszowej

1. Przyjmuje się zasadę, że przy ustalaniu wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w mieszkaniowym zasobie Gminy w kolejnych latach, należy uwzględnić następujące czynniki :

- 1) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wpłaty na fundusz remontowy uchwalane na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe, w których znajdują się lokale komunalne;
- 2) koszty związane z pełnieniem obowiązków wynajmującego;
- 3) koszty planowanych na dany rok remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych, w tym koszty ich bieżącej eksploatacji.

2. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w mieszkaniowym zasobie Gminy nie może być mniejsza niż średnia z sumy wartości powyższych czynników, podzielona przez wielkość zasobu wyrażoną w metrach kwadratowych i nie może jednocześnie przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w danym roku.

3. Podwyżka czynszu przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach określonych w ustawie.

4. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym ostatnia podwyżka zaczęła obowiązywać.

5. Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do realizacji potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi czynnościami pozwalającymi na prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

E. Warunki stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym

1. Przyjmuje się możliwość stosowania przez Burmistrza obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym najemcy.

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem pkt 13, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 140 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Przez gospodarstwo domowe oraz przez dochód uważa się gospodarstwo domowe oraz dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

5. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu objętego najmem socjalnym.

6. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

7. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w pkt 2, na wniosek najemcy udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

8. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość kwoty przyznanej najemcy obniżki czynszu. Złożenie nowego wniosku w trakcie obowiązywania obniżki powoduje skrócenie okresu na jaki została przyznana obniżka.

9. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

10. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

11. Wysokość obniżki naliczonego czynszu (wyrażoną w pełnych procentach), oznaczoną symbolem „**O**”, oblicza się według następującego wzoru:

1) dla gospodarstwa jednoosobowego:

$$O = [1,3 - D / (2 \cdot NE)] \cdot 100 [\%]$$

2) dla gospodarstwa wieloosobowego:

$$O = [1 - D / (2 \cdot NE)] \cdot 100 [\%] \text{ gdzie poszczególne symbole oznaczają:}$$

NE - kwota najniższej emerytury

D - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na 1 osobę.

12. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 11, nie może być większa niż 50% naliczonego czynszu, a w przypadku gdy najemca korzysta z dodatku mieszkaniowego, to obniżka ta nie może być większa niż obniżka liczona według następującego wzoru:

$$O = [50\% \cdot (C + Op)] - (Dm - R),$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C - naliczony czynsz,

Op - opłaty niezależne od właściciela (zgodnie z zawiadomieniem),

Dm - wysokość dodatku mieszkaniowego,

R - ryczałt na zakup opału stanowiący część dodatku mieszkaniowego.

13. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 10;
- 3) najemcy, z którym zawarto umowę na najem socjalny lub umowę najmu pomieszczenia tymczasowego;
- 4) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego i nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął propozycji wskazanej przez wynajmującego lokalu;
- 5) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesiące chyba, że zostanie z nim zawarte porozumienie określające sposób i termin spłaty zaległości;
- 6) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1% kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.

14. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, a także w przypadkach odmowy przez wnioskodawcę przeprowadzenia wywiadu środowiskowego lub odmowy złożenia oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy;

2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu;

3) najemca nie wywiązuje się z warunków porozumienia określającego spłatę zaległości.

15. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

F. Działania skierowane na poprawę ścigalności czynszu

1. Na podstawie Uchwały Nr IV/15/2010 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania oraz udzielania innych ulg w spłacaniu wierzytelności z tytułu należności pieniężnych gminnych jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

1) rozłożenia należności na raty;

2) umarzania zaległości;

3) odraczania terminu płatności.

2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych oraz systematycznego regulowania czynszu, innych opłat za używanie lokalu a także opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez niego, przez okres co najmniej sześciu miesięcy od dnia wyrażenia przez Burmistrza zgody na ponowny najem.

3. Zintensyfikowanie działań mających na celu umożliwienie dokonywania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych osobom posiadającym zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych i kosztów sądowych z osobami posiadającymi lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni niż lokal zajmowany przez dłużnika, które wyrażą wolę spłacenia takiego zadłużenia i w ten sposób poprawią własne warunki mieszkaniowe.

Rozdział 6.

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

Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Administratorem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest podmiot, któremu na podstawie Uchwały Nr IX/45/07 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego w gminną jednostkę budżetową, nadano takie uprawnienia.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. Dopuszcza się zmiany w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie obowiązywania programu, jeżeli obniży to koszty zarządzania zasobem.

4. Administrowanie zasobem Gminy polega na:

1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości;

2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez pobieranie czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela;

3) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami oraz ubezpieczeniu budynków;

4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym;
- 2) bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji;
- 3) ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków;
- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków zgodne z przeznaczeniem;
- 6) wysoką jakość obsługi mieszkańców.

6. Do reprezentowania Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych Burmistrz może upoważnić inne osoby, udzielając stosownych pełnomocnictw.

7. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina Świebodzice powinna zwracać się do wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dotyczących nabycia przez wspólnoty przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

8. Gmina przychylić się będzie do adaptacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, jeżeli odbywać się ona będzie zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali i pod warunkiem, że taka adaptacja nie będzie sprzeczna z interesem Gminy. Wysokość pożytków z tego tytułu będzie każdorazowo określana w uchwale wspólnoty, podjętej przy udziale przedstawiciela Gminy.

9. Gmina wpłacając zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy, bądź wpłaty zadaniowe na ten fundusz, które określą uchwały podjęte przez wspólnoty mieszkaniowe, będzie kontrolować rozliczenia dotyczące jej udziału.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przede wszystkim:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, a także lokali użytkowych;
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do ich zajmowania;
- 3) wpływy z dzierżawy powierzchni pod reklamy;
- 4) wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami;
- 5) wpływy ze sprzedaży mieszkań;
- 6) inne środki finansowe z budżetu miasta.

2. W roku 2018 wpływy z czynszów, opłat niezależnych i dzierżawy (w tys. zł) kształtowały się następująco:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) planowane (wynikające z umów) | 4.480; |
| 2) faktyczne | 4.296. |

Dodatkowe środki z budżetu miasta to kwota 2.906 . Łączna kwota wykorzystana na utrzymanie zasobów (w tym modernizacje budynków, rozbiórki) w roku 2018 wyniosła 7.202.

Prognozowane wpływy oraz w latach 2019 -2024 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 10. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy [w tys. zł]

L.p.	Rodzaj przychodu	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu w kolejnych latach (w tys. zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wpływy z tytułu czynszów, opłat niezależnych, odszkodowań i dzierżawy powierzchni i terenów	4 160	4 282	4 408	4 538	4 671	4 809
2.	Wpływy ze sprzedaży mieszkań	1 620	1 620	1 800	1 800	1 800	1 800
3.	Inne środki finansowe z budżetu miasta	2 883	2 968	3 055	3 145	3 237	3 333
Ogółem:		8 663	8 870	9 263	9 483	9 708	9 942

Tabela 11. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego [w tys. zł]

L.p.	Rodzaj wydatków	Planowane koszty utrzymania zasobu w kolejnych latach (w tys. zł)					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu , ogółem:	5 470	5 630	5 796	5 967	6 143	6 322
	w tym:						
	1) Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych	1 308	1 346	1 386	1 427	1 469	1 512
	2) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	912	939	966	995	1 024	1 054
	3) Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 674	1 723	1 774	1 826	1 880	1 935
	4) Wydatki inwestycyjne	208	214	220	227	234	240
	5) Pozostałe koszty	1 368	1 408	1 450	1 492	1 536	1 581
2.	Koszty administrowania zasobem gminy	1 573	1 619	1 667	1 716	1 536	1 581
Razem:		7 043	7 249	7 463	7 683	7 679	7 903

3. Planowane wpływy z czynszów w latach 2019-2024, przy założonej ściągalności osiągającej 90 %, uwzględniają przewidywane zmiany powierzchni mieszkalnej (w wyniku sprzedaży lokali) oraz wzrost stawki podstawowej czynszu opartej o założenia niniejszego Programu.

4. Opracowując prognozę wydatków na utrzymanie zasobu (Tabela 11), uwzględniono przewidywane zmiany powierzchni użytkowej zasobów oraz wzrost kosztów utrzymania zasobów o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym (przy założeniu, że w kolejnych latach będzie on na poziomie ok. 5%).

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej, w okresie objętym programem, mogą być ponadto:

- 1) środki zewnętrzne, pozyskiwane m.in. w oparciu o program rewitalizacji;
- 2) fundusze z Unii Europejskiej;
- 3) środki z budżetu państwa, w szczególności środki z Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych,

- mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw;
- 4) kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

Rozdział 8.

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

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania niezbędne jest:

- 1) wykonywanie i bieżące aktualizowanie inwentaryzacji zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców;
- 2) stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali w zasobach, wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych i administratora zasobów wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.

2. W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów;
- 2) zwiększenie dynamiki wykonywania remontów w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne;
- 4) odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do ich zamieszkiwania, przejmowanie lokali porzuconych i zdewastowanych przez lokatora;
- 5) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie maksymalnie do 1 miesiąca, licząc od dnia ustania dotychczasowego najmu;
- 6) zachęcanie najemców, których nie stać na ponoszenie kosztów utrzymania lokalu, na jego wymianę;
- 7) zwiększanie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowywanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego;
- 8) wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali przez dłużników, zmierzającego do poprawy ścisłości zadłużeń czynszowych;
- 9) dążenie do wyznaczania do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, proponowanie temu najemcy lokalu zamiennego;
- 10) zapewnienie rezerwy terenów pod budownictwo komunalne;
- 11) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo wielo- i jednorodzinne;
- 12) promowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny.

3. Dodatkowymi działaniami, które pozwolą na realizację zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty będzie:

- 1) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem ich na adaptacje na cele mieszkalne;
- 2) realizacja projektów inwestycyjnych przez Gminę;

3) nawiązanie współpracy z innymi podmiotami w celu zawarcia umów w sprawie nabycia przez Gminę prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób, celem zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali bądź przeznaczenia terenów na realizację budownictwa, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których te podmioty realizują budownictwo wielomieszkaniowe.

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami przytoczonymi na wstępie uchwały, do kompetencji rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także dokonywanie wszelkich zmian w podjętych uchwałach.

Po ośmiomiesięcznym okresie obowiązywania Uchwały Nr V/35/2019 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 25 stycznia 2019r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2019-2024 powstała konieczność wprowadzenia zmian mających na celu ułatwienie stosowania zasad Programu w praktyce, dostosowania zawartych w nim przepisów do przepisów określonych w Ustawie, które weszły w życie 21 kwietnia 2019 r., a także skorelowanie Programu z nowymi zasadami wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Dla czytelności i przejrzystości w stosowaniu przepisów dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy uzasadnionym jest uchwalenie Programu w nowej wersji uwzględniającej poprawki, o których mowa wyżej.

Sporządziła:

Mirosława Rychlicka

Kierownik Wydziału

Gospodarki Mieszkaniowej

Burmistrz Miasta

Paweł Ozga

Hanna Świteńska

ADWOKAT