

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Świdnica na lata 2022 – 2026

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2022 – 2026.

§ 2. Celem programu jest:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu;
- 3) racjonalizacja wynajmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości i wyposażenia do liczebności gospodarstw domowych i ich możliwości finansowych,
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) zakończenie zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta;
- 6) poprawa skuteczności egzekwowania zaległości czynszowych od dłużników gminy;
- 7) minimalizowanie zadłużenia gminy wobec wspólnot mieszkaniowych;
- 8) realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 9) likwidacja barier architektonicznych w lokalach przeznaczonych do najmu na rzecz osób niepełnosprawnych;
- 10) poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świdnica;
- 2) MZN – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Nieruchomości, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Świdnica;
- 5) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2022 – 2026.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Świdnica w poszczególnych latach

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, według stanu na 30.06.2021 r. znajdują się 1742 lokale komunalne o łącznej powierzchni 82 774,64 m² oraz 41 lokali mieszkalnych, niestanowiących zasobu mieszkaniowego (własność Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.z o.o) lecz będących w dyspozycji Gminy o pow. 2.199,91 m².

Tabela nr 1. Zasoby lokalowe znajdujące się w dyspozycji Gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy oraz własność ŚTBS Sp.z o.o.

Lokale w budynkach:	Lokale mieszkalne	Lokale z najmem socjalnym	Łącznie
Komunalnych	540	329	869
Wspólnot mieszkaniowych	720	153	873
Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. zo.o	41	-	41
x	1301	482	1783

2. Obecnie nieco mniej lokali komunalnych usytuowanych jest w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy, niż w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ilość budynków i lokali stanowiących wyłączną własność Gminy na przestrzeni ostatnich lat uległa niewielkiej zmianie. W miejsce kilku budynków wycofanych z eksploatacji wybudowane lub wyremontowane kapitalnie zostały inne budynki. Dane dotyczące ilości i powierzchni lokali w 107 budynkach będących własnością Gminy zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Lokale w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy.

Lokale:	Ilość	Powierzchnia w m ²
Lokale mieszkalne	540	25.731,36
Lokale z najmem socjalnym	329	12 396,54
Ogółem	869	38.127,90

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych ulokowane są 873 lokale, co stanowi 50,1 % lokali z całego zasobu komunalnego (5 lat temu – 56,1 %). Wspólnoty mieszkaniowe, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne i z najmem socjalnym zarządzane są zarówno przez MZN, jak też komercyjne firmy. Dane dotyczące lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnoty mieszkaniowe	Budynki	Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym		Ogółem Powierzchnia w m ²
		Ilość	Powierzchnia w m ²	Ilość	Powierzchnia w m ²	
Zarządzane przez MZN	217	377	19 702,02	111	4 768,31	24 470,33
Zarządzane przez innych zarządców	191	343	18 495,26	42	1 681,15	20 176,41
Ogółem	408	720	38 197,28	153	6 449,46	44 646,74

4. Zakłada się, że komunalny zasób Gminy corocznie będzie malał o około 45 lokali. Wpływ na to będzie miała prywatyzacja oraz wyłączenie budynków o złym stanie technicznym z eksploatacji. W prognozie ujęte zostały lokale, które Gmina planuje wybudować w okresie objętym Programem w obrębie ul. Leśnej. Prognozę stanu ilościowego lokali komunalnych na kolejne lata przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza ilości lokali komunalnych w latach 2022 – 2026.

Rok	Liczba lokali ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale z najmem socjalnym
2022	1738	1271	467
2023	1693	1241	452
2024	1648	1211	437
2025	1603	1181	422
2026	1558	1151	407

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków stanowiących 100 % własność Gminy.

Liczba budynków	Stan techniczny	Udział procentowy
8	zły	6,96
72	zadawalający	62,61
18	dobry	15,65
17	Bardzo dobry	14,78
115	x	100,00

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określany jest w oparciu o okresowe przeglądy i dokumentację techniczną oraz zgłoszenia lokatorów. Analiza tychże danych pozwala na wytypowanie budynków, w których należy przeprowadzić remont kapitalny czy remont istotnych elementów wyposażenia budynku lub też przeznaczyć obiekt do rozbiórki. Na liście obiektów wyłączonych z eksploatacji, obecnie pustych, znajdują się budynki przy:

- 1) ul. Westerplatte 39A;
- 2) ul. Wrocławska 23A i 26A;
- 3) Pl. Grunwaldzki 7;

- 4) ul. Zygmuntowska 2, 2A, 4A, 6 i 14 A. 6A;
- 5) ul. Spółdzielcza 17-19;
- 6) ul. Długa 2A.

2. Ze względu na zły stan techniczny w latach 2022 – 2026 planuje się wykwaterowanie budynków:

- 1) ul. Wrocławska 14;
- 2) ul. Wrocławska 92;
- 3) ul. Wyspiańskiego 5A.

3. Remonty kapitalne i rozbiórki budynków są bardzo kosztownymi przedsięwzięciami. Ze względu na wysokie koszty remontów kapitalnych budynków zasadne jest sukcesywne zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych w zdekapitalizowanym zasobie i dążenie do maksymalnego zagospodarowania budynków będących w stosunkowo dobrym stanie technicznym. Dla zwiększenia liczby lokali o wysokim standardzie właściwym rozwiązaniem wydaje się budowanie nowych budynków komunalnych przeznaczonych do długoletniego wynajmowania.

Rozdział III

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

§ 6. 1. Gospodarka mieszkaniowa, wśród zadań własnych gminy, zajmuje bardzo ważne miejsce. Realizacja tego zadania polega na uwzględnianiu w planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne, wspieraniu finansowym remontów budynków zabytkowych, rozwijaniu budownictwa społecznego oraz prowadzeniu polityki zapewniającej lokale mieszkalne, zamienne i z najmem socjalnym gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

2. W komunalnym zasobie Gminy zamieszkuje łącznie około 7 % świdniczan. Zainteresowanie wynajmem lokali komunalnych jest duże. Liczba rodzin/osób oczekujących na najem mieszkania, a jednocześnie spełniających kryteria Uchwały Nr XXVI/280/21 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica, jest niemal czterokrotnie większa od liczby lokali odzyskiwanych corocznie z tzw. „ruchu ludności”.

3. Według stanu na 30.06.2021 r. potrzeby mieszkaniowe kształtują się na poziomie 314 oczekujących rodzin/osób:

- 1) na najem lokalu (z powodu tzw. „przegęszczenia”) na czas nieoznaczony oczekują 4 rodziny/osoby;
- 2) na lokal z najmem socjalnym (z powodu tzw. „przegęszczenia”) oczekuje 58 rodzin/osób;
- 3) na zamianę lokalu lub wykwaterowanie oczekują 32 rodziny/osoby;
- 4) na realizację wyroków eksmisyjnych oczekują 172 rodziny/osoby;
- 5) na pomieszczenia tymczasowe oczekuje 48 rodzin/osób.

4. Dodatkowo na mieszkania do remontu na koszt własny oczekuje 85 rodzin.

5. Gmina systematycznie tworzy nowy zasób mieszkaniowy i posiada zasób, w którym odzysk lokali z tzw. „ruchu ludności” wynosi 80 – 90 lokali rocznie.

6. Gmina w okresie 2022 – 2026 planuje budowę trzech budynków komunalnych, w okolicy ul. Leśnej, z około 20 lokalami każdy.

7. Szacuje się, że w latach objętych Programem Gmina będzie wynajmowała rocznie 50 – 60 lokali nowym najemcom.

§ 7. 1. Systematyczna ocena stopnia zużycia budynków pozwala MZN-owi na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową w ramach posiadanych na ten cel środków.

2. Czynniki wpływającymi na stan techniczny budynków w zasobie Gminy Miasto Świdnica są:

- 1) wiek budynków;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj pokrycia dachów;
- 4) sposób użytkowania budynków;
- 5) wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

3. Plan remontów budynków i lokali tworzony jest na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów okresowych budynków, ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a także interwencji lokatorów. Na tworzenie planów istotny wpływ mają prognozowane dochody oraz dotacje.

4. Z opracowanego przez MZN w 2020 r. planu potrzeb remontowych w gminnym zasobie mieszkaniowym wynika, że na remonty całego zasobu należy przeznaczyć około 14 mln zł. Gmina nie dysponuje wystarczającymi środkami, aby przeznaczyć taką kwotę na powyższy cel. W związku z tym, prace remontowe będą wykonywane sukcesywnie. Plan potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

L.p.	Zakres robót	Potrzeby remontowe (ilość)	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	48 szt.	10	10	10	10	8

2.	Remonty instalacji gazowych: kompleksowa wymiana w całym budynku	10 szt.	2	2	2	2	2
3.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana poszczególnych pionów łącznie z podejściami pod urządzenia odbiorcze	50 szt.	10	10	10	10	10
4.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	78 szt.	15	15	15	20	13
5.	Roboty ogólnobudowlane: Remonty i modernizacje pustostanów, kominów, klatek schodowych, miejscowa naprawa tynków, wymiana podłóg z ewentualną wymianą stropów, usunięcie zawilgocenia ścian, itp.	1000 szt.	200	200	200	200	200
6.	Roboty stolarskie: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	800 szt.	160	160	160	160	160
7.	Roboty zduńskie: budowa lub Przesławianie pieców kaflowych	180 szt.	36	36	36	36	36
8.	Wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	600 szt.	120	120	120	120	120
9.	Elewacje	48 szt.	10	10	10	10	8
10.	Remont kapitalny budynków	5 szt.	1	1	1	1	1
11.	Rozbiórka budynków	10 szt.	2	2	2	2	2

5. W pierwszej kolejności realizowane są najpilniejsze potrzeby – na bieżąco usuwane są awarie i przeprowadzane remonty, których zaniechanie mogłoby zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców. W następnej kolejności znajdują się remonty pustostanów, naprawy i wymiany pokryć dachowych, a w dalszej grupie remonty różnych instalacji, wentylacji, elewacji z dociepleniem. Listę kończą prace pozostałe, m.in. poprawiające estetykę części wspólnych budynków i lokali.

6. Plan remontowy opracowany przez MZN dotyczy budynków będących w 100 % własnością Gminy oraz lokali usytuowanych w tych budynkach i budynkach wspólnot mieszkaniowych. Nie uwzględnia natomiast części wspólnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych. Na rzecz wspólnot mieszkaniowych MZN reprezentujący Gminę, przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

7. Plany remontowe nie obejmują budynków komunalnych w złym stanie technicznym, które należałoby przeznaczyć do remontu kapitalnego lub wyburzenia. Należą do nich:

- 1) ul. Długa 2A;
- 2) ul. Spółdzielcza 17-19;
- 3) ul. Wrocławska 14, 23A, 26A, 92;
- 4) ul. Zygmuntowska 2, 2A, 4A, 6;
- 5) ul. Wyspiańskiego 5A (oficyna);
- 6) ul. Przechodnia 10 (oficyna);
- 7) Pl. Grunwaldzki 7;
- 8) ul. Westerplatte 39A.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz.1899),
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz.1048),
- uchwały Nr L/519/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach stanowiących własność Miasta Świdnicy .

2. W latach obowiązywania Programu planowana jest sprzedaż lokali komunalnych:

- 1) na rzecz najemców z obowiązującymi bonifikatami;
- 2) w przetargach nieograniczonych;
- 3) usytuowanych we wspólnych przedpokojach, z zachowaniem pierwszeństwa na rzecz aktualnego najemcy lub właściciela drugiego lokalu w tymże wspólnym przedpokoju.

3. W latach 2022 – 2026 planuje się stosowanie bonifikat w wysokościach obowiązujących od dnia 1 stycznia 2017 r. Stosowanie przed 2017 rokiem wysokich bonifikat, sięgających do 99%, stworzyło grupę właścicieli o niskich dochodach i ograniczonych możliwościach utrzymania zasobu. Aktualną wysokość bonifikat przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Wysokość bonifikat w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rok budowy lub remontu kapitalnego	do 1970	od 1971 - 1985	od 1986 - 1995
Wysokość ulgi (w %)	70	60	50

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:

- 1) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy;
- 2) z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe;

- 3) w budynkach w złym stanie technicznym;
- 4) których najemcy mają zaległości czynszowe.

§ 9. 1. Do sprzedaży w przetargach nieograniczonych typowane będą lokale:

- 1) mieszkalne o powierzchni ponad 80 m²;
- 2) kończące prywatyzację budynków;
- 3) w których poniesienie kosztów koniecznego remontu będzie nieuzasadnione ekonomicznie;
- 4) usytuowane we wspólnych przedpokojach.

2. Priorytetem jest i będzie nadal prywatyzacja lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniej niż 50 % udziałów.

3. Szacuje się, że w okresie objętym Programem Gmina sprzedawać będzie około 35 lokali rocznie. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017 – 2021.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. W najbliższych latach Gmina będzie kontynuowała politykę czynszową wprowadzoną uchwałą Nr XXV/271/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017 – 2021.

2. Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania.

3. W okresie obowiązywania programu zakładany jest wzrost stawek czynszu do poziomu minimum 2 % wartości odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zasobach już istniejących.

4. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym, ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Świdnicy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą. Od 1 maja 2021 r. bazowa stawka czynszu wynosi 6,30 zł/m², a stawka czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe wynosi 1,80 zł/m².

5. Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 11. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe;

3) czynsz za lokale w budynkach nowo wybudowanych i po kapitalnym remoncie.

2. Stawko czynszu za lokale z najmem socjalnym nie moze przekroczye polowy stawki najnizszego czynszu obowiazujacego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe jest rowna stawce czynszu za lokal z najmem socjalnym.

4. W lokalach zasiedlanych w budynkach nowo wybudowanych oraz po kapitalnym remoncie stawka czynszu ustalana jest na poziomie do 3 % wartosci odtworzenia 1 m² powierzchni uzytkowej budynku mieszkalnego.

§ 12. 1. Ustala sie czynniki obnizajace stawke czynszu:

- | | |
|---|--------|
| 1) brak lazienki | - 5 %; |
| 2) brak w.c. | - 5 %; |
| 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej | - 5 %; |
| 4) lokal polozony w oficynie, suterenie | - 5 %; |
| 5) lokal usytuowany na poddaszu badez na ostatniej kondygnacji budynku pod warunkiem, ze liczba kondygnacji jest wieksza niz 4, a budynek nie jest wyposazony w winde | - 5 %; |
| 6) lokal ze wspolnym przedpokojem | - 5 %; |
| 7) lokal posiadajacy kuchnie bez oswietlenia naturalnego | - 5 %. |

2. Ustala sie czynniki podwyzszajace bazowa stawke czynszu:

- | | |
|--|--------|
| 1) lokal usytuowany w Rynku i ul. Wewnetrznej lub bloku sredrynkowym | - 5 %; |
| 2) wyposazenie lokalu w instalacje centralnego ogrzewania | - 5 %; |
| 3) lokal wyposazony w instalacje cieplej wody | - 5 %; |
| 4) mieszkanie usytuowane jest na I lub II pietrze budynku, w przypadku gdy II pietro nie jest ostatnia zamieszkała kondygnacja budynku | - 5 %; |
| 5) lokal usytuowany jest w budynku w bardzo dobrym stanie technicznym | - 5 %. |

3. Ze wzgledu na zwarta zabudowe mieszkaniowa w Mieście, nie uwzglednia sie czynnika obnizajacego stawke bazowa czynszu, wynikajacego z polozenia budynku.

4. Suma obnizek nie moze przekroczye 35 %, a zwyżek 25 % stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obnizajace i podwyzszajace stawke bazowa czynszu nie dotycza czynszu stosowanego za lokale z najmem socjalnym, pomieszczenia tymczasowe oraz za lokale usytuowane w budynkach przy ulicy Mikołaja Kopernika 9-11 i ulicy Spoldzielczej 2 w Świdnicy.

6. Przez lokal wyposazony w centralne ogrzewanie nalezy rozumiec lokal ogrzewany energia cieplna dostarczona z cieplowni, kotlowni lokalnej lub z instalacji indywidualnej.

7. Przez lazienke nalezy rozumiec wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadajace stale instalacje wodno-kanalizacyjne cieplej wody dostarczanej centralnie badez z innych urzadzen zainstalowanych w lokalu oraz urzadzenia lazienkowe (wanne, brodzik lub kabine natryskowa).

8. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką.

§ 13.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w ust.1.

§ 14.1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10 % stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy;
- 2) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 25 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych oraz 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na każdego członka rodziny w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) najemca zawarł umowę na czas nieoznaczony;
- 4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego;
- 5) nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal w wysokości trzymiesięcznego czynszu;
- 6) obniżki czynszu udziela się po spełnieniu łącznie w/w czynników;
- 7) najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu nie częściej niż co trzy lata.

2. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Prezydent Miasta.

3. Obniżki czynszu, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział VI

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

§ 15.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Miejski Zarząd Nieruchomości, działający w formie zakładu budżetowego.

2. Rada Miejska i Prezydent Miasta formułują strategię zarządzania i określają narzędzia jej realizacji, a MZN organizuje i realizuje proces zarządzania.

3. Część budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, zarządzana jest przez firmy komercyjne.

4. Nadzór nad podmiotem odpowiedzialnym za zarządzanie sprawuje Dyrektor Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego.

5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- 1) prowadzenie ewidencji budynków i lokali;
- 2) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, z najmem socjalnym, pomieszczeń tymczasowych, lokali użytkowych na podstawie skierowań wydanych przez Prezydenta Miasta, a także wypowiedzanie umów najmu;
- 3) pobieranie czynszów i opłat za lokale;
- 4) zawieranie umów z dostawcami mediów;
- 5) windykację zaległości czynszowych;
- 6) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych zarządzanych przez MZN;
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o odzyskanie lokalu;
- 8) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych.

§ 16. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych będą dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych. W tym celu analizie będzie podlegać zasadność i koszty wykonywania remontów.

§ 17. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi będą zmierzały do zapewnienia:

- 1) efektywnego i sprawnego działania zarządcy i reprezentacji właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) poprawy jakości obsługi mieszkańców;
- 4) racjonalnego zużycia mediów w budynkach.

§ 18. Gmina nie przewiduje zmiany podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania programu.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19.1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do ich zajmowania;

- 3) przychody z najmu lokali użytkowych;
- 4) przychody z najmu garaży, ogródków i powierzchni reklamowych;
- 5) dodatki mieszkaniowe;
- 6) wynagrodzenie za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych;
- 7) dotacja przedmiotowa i dotacja celowa z budżetu Gminy.

2. Na zadania inwestycyjne w zakresie mieszkalnictwa, Gmina może udzielać dotacji celowych. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 przedstawia tabela nr 8

Tabela nr 8. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości wpływów w latach 2022 – 2026 w złotych.

Tytuł	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy z czynszów, odszkodowań, mediów i odsetek za najem lokali mieszkalnych i socjalnych	8 123 242,30	8 580 892,77	9 064 326,54	9 574 996,19	10 114 436,16
Wpływy z czynszów, mediów i odsetek za najem lokali użytkowych w części przeznaczonych na lokale mieszkalne	788 493,70	714 498,40	795 092,44	901 437,95	1 036 416,11
Wpływy z tytułu zwrotu kosztów sądowych	160 000,00	165 000,00	170 000,00	170 000,00	170 000,00
Wpływy za reklamy, garaże i ogródki	225 000,00	225 000,00	225 000,00	225 000,00	225 000,00
Wynagrodzenie za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	675 000,00	670 000,00	665 000,00	660 000,00	655 000,00
Dotacja przedmiotowa od Gminy	1 300 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Razem	11 271 736,00	11 855 391,17	12 419 418,98	13 031 434,14	13 700 852,27

Założenia :

- wskaźnik inflacji w wysokości 7.8 %,
 - wskaźnik wzrostu cen energii elektrycznej o 24 %,
 - wskaźnik wzrostu bazowej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w wysokości 9,96 % ,
 - utrzymująca się ściągalność opłat czynszowych na poziomie 85-95 % przypisu,
 - zmniejszanie się powierzchni mieszkalnej średnio o 2,5 %,
- W/w wskaźniki dotyczą okresów rocznych.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być środki zewnętrzne:

- 1) pozyskiwane w ramach rządowych programów popierania budownictwa komunalnego, realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego;
- 3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 20. 1. Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

2. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo-sanitarnym budynków i ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszt przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty inwestycji remontów kapitalnych, modernizacji,
- koszty wynagrodzenia zarządcy.

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą corocznie wzrastały, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu i opłat za media oraz cen usług.

§ 21.1. Planowane koszty Miejskiego Zarządu Nieruchomości na lata 2022 – 2026 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowane koszty w latach 2022-2026 w złotych.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Energia elektryczna	126 480,00	156 835,20	194 475,65	241 149,80	299 025,76
Ubezpieczenie	75 460,00	81 345,88	87 690,86	92 426,17	99 635,41
Usługi porządkowe	473 242,00	510 154,88	549 946,96	592 842,82	639 084,56
Usługi kominiarskie	70 070,00	75 535,46	81 427,23	87 778,55	94 625,28
Pozostałe usługi	129 360,00	139 450,08	150 327,19	162 052,71	174 692,82
Koszty sądowe	107 800,00	116 208,40	125 272,66	135 043,92	145 577,35
Razem eksploatacja	982 412,00	1 079 529,90	1 189 140,53	1 311 293,97	1 452 641,16

Zaliczki do WM	735 000,00	750 000,00	750 000,00	750 000,00	750 000,00
Fundusz remontowy	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00
Koszty remontów	2 000 000,00	2 156 000,00	2 324 168,00	2 505 453,10	2 700 878,45
Koszty zarządu	3 100 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00
Zimna woda i ścieki	1 293 600,00	1 394 500,80	1 503 271,86	1 620 527,07	1 746 928,18
CO i ciepła woda	733 040,00	790 217,12	851 854,06	918 298,67	989 925,97
Gaz i energia	40 964,00	44 156,19	47 603,61	51 316,69	55 319,39
Nieczystości stałe	1 336 720,00	1 440 984,16	1 553 380,92	1 674 544,64	1 805 159,12
Razem media	3 404 324,00	3 669 861,27	3 956 110,45	4 264 687,07	4 597 332,66
ŁĄCZNIE KOSZTY	11 271 736,00	11 855 391,17	12 419 418,98	13 031 434,14	13 700 852,27

2. Planuje się w budżecie Gminy wydatki inwestycyjne na budowę mieszkalnych budynków komunalnych przy ul. Leśnej. Docelowo na działce inwestycyjnej zlokalizowane zostaną 3 – 4 budynki po około 20 lokali każdy.

3. Planuje się ponoszenie wydatków na remonty kapitalne lokali komunalnych wraz z modernizacją.

4. Na wydatki inwestycyjne związane z przebudową dachów lub przebudową czy wymianą instalacji w budynkach komunalnych Gmina będzie udzielała MZN-owi dotacji celowych.

Rozdział IX

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

§ 22. W latach 2022 – 2026 podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

- 1) doborze najemców do standardu lokalu w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności z tytułu czynszu i opłat za media;
- 2) przekwaterowywaniu lokatorów z lokali z najmem socjalnym usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wynajęciu odzyskanych lokali na rzecz osób uprawnionych do najmu na czas nieoznaczony lub ich sprzedaż w przetargach nieograniczonych;
- 3) zamianach lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
- 4) kierowaniu osób objętych prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, z których nie wynika uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, do placówek tymczasowego zakwaterowania;

- 5) przekazywaniu lokali wymagających rozległego zakresu remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, do wykonania remontu we własnym zakresie;
- 6) systematycznej weryfikacji dochodów osób zajmujących lokale z najmem socjalnym w celu przedłużenia umowy na kolejny okres lub zawarcia umowy na czas nieoznaczony;
- 7) weryfikacji dochodów najemców z umowami najmu na czas nieoznaczony co trzy lata, zgodnie z art.21c ustawy;
- 8) zmniejszaniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- 9) stopniowej likwidacji lokali ze wspólnymi przedpokojami;
- 10) przeprowadzaniu remontów lokali bez wyposażenia technicznego z jednoczesną ich modernizacją;
- 11) systematycznym wykonywaniu remontów kapitalnych wyeksploatowanych budynków;
- 12) budowaniu budynków komunalnych;
- 13) stosowaniu regulacji zawartej w art.21 ust 4, 4a, 4b, 4c oraz ust.5 ustawy wobec najemców ostatnich nie sprywatyzowanych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 23. Gmina będzie proponowała zamiany lokali wobec najemców i osób bezumownie korzystających z lokali usytuowanych w budynkach wymagających kapitalnego remontu lub przeznaczonych do wyburzenia.

§ 24. Gmina będzie prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których prywatyzacja została już rozpoczęta, na rzecz najemców lub w przetargach nieograniczonych.

PREZYDENT MIASTA
Beata Moskal-Słaniewska