



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 października 2016 r.

Poz. 4717

UCHWAŁA NR XXII/120/2016 RADY MIASTA I GMINY ŚWIERZAWA

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzawa na lata 2016 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) 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 2014 r., poz. 150 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzawa na lata 2016 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Świerzawa.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX/108/2016 Rady Miasta i Gminy Świerzawa z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerzawa na lata 2016 – 2020.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Świerzawa:
P. Kisowski

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy
Świerzawa nr XXII/120/2016 z dnia 29 września 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIERZAWA NA LATA 2016-2020

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Informacje ogólne.

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

- 1) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych;
- 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świerzawa;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Świerzawa;
- 3) zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Świerzawa;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 5) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w ustawie;
- 6) programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Świerzawa na lata 2016-2020”;
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy;
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy;
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 11) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Świerzawa;
- 12) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Świerzawa przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Świerzawa w latach 2016-2020

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Świerzawa

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy. Liczba budynków w 100% objętych własnością Gminy wynosi 23, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 74.

2. Liczba mieszkań komunalnych wg stan na dzień 31.12.2015 r. wynosi 233 lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa 14.545,47 m². Dane dotyczące wielkości ujętych w pkt.1 i 2 obrazuje tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Świerzawa na 31.12.2015 r. – budynki, w których znajdują się lokale komunalne

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow. użyt. w m ² lokali komunalnych
1	Budynki w 100 % komunalne	23	4.926,27
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	74	9.619,20
3	Razem budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych	97	14.544,47

3. W Gminie Świerzawa obowiązuje uchwała o możliwości sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców z określoną bonifikatą na podstawie uchwały nr XI/56/2011 Rady Miasta i Gminy Świerzawa z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Świerzawa.

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Świerzawa na 01.01.2016 r. – lokale komunalne

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow. uz. w m ²
1	Lokale mieszkalne komunalne ogółem, w tym:	233	14.544,47
	Lokale mieszkalne	202	13.599,43
	Lokale socjalne	31	945,04
1.1	Lokale znajdujące się w budynkach w 100% komunalnych:	84	4.926,27
	Lokale mieszkalne	60	4.125,75
	Lokale socjalne	24	800,52
1.2.	Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	149	9.619,20
	Lokale komunalne	142	9.473,68
	Lokale socjalne	7	145,52

Tabela nr 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Świerzawa – wskaźniki mieszkaniowe

L.p.	Wyszczególnienie	Wskaźniki
1	Liczba mieszkań w zasobie	233
2	Powierzchni użytkowa mieszkań komunalnych	14.544,47 m²
3	Liczba osób zamieszkałych w lokalach komunalnych	1057
4	Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego	62,42 m²
5	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na osobę (m ² /osobę)	13,76 m²/osobę
6	Przeciętna liczba osób zamieszkująca w mieszkaniach	4

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Dane dotyczące prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020.

L.p.	Wyszczególnienie	ROK				
		2016	2017	2018	2019	2020

1	Lokale mieszkalne komunalne	202	192	182	172	168
2	Lokale mieszkalne socjalne	31	32	34	36	38
3	Razem lokale zasobu mieszkaniowego	233	224	216	208	206

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 31 lokali o statusie lokalu socjalnego.

3. Jednocześnie w okresie obowiązywania Programu zakładany jest realny spadek liczby lokali komunalnych z uwagi na trwającą sukcesywnie ich sprzedaż.

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Strukturę wiekową budynków komunalnych określa tabela nr 5.

Tabela nr 5. Struktura budynków komunalnych ze względu na ich wiek.

Lp.	Budynki wybudowane w latach	Ilość
1	Do 1910 roku	16
2	Od 1911-1945	7
3	Po 1960	0
	Razem:	23

2. Aktualny stan techniczny budynków jest adekwatny do ich wieku. Ponad 75% zasobu nie spełnia standardów określonych w aktualnych przepisach prawa budowlanego, jednakże w dalszym ciągu po ich renowacji nadają się do bieżącego użytkowania i spełniają swoją funkcję mieszkalną i użytkową.

3. Większość budynków należy do obiektów o podstawowym standardzie. Znajdujące się w nich lokale mieszkalne wyposażone są w sieć wodno – kanalizacyjną, łazienki, w.c., instalację elektryczną. Lokale ogrzewane są w sposób tradycyjny (*piece kaflowe*) bądź posiadają centralne ogrzewanie na opał stały wykonane we własnym zakresie przez użytkowników.

4. Nadal występują liczne lokale mieszkalne, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c. usytuowanych na klatkach schodowych, brak jest w lokalach łazienek, lokale mieszkalne łączone są też wspólnymi korytarzami. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie.

Tabela nr 6. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan techniczny budynków							
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1	Budynki mieszkalne	11	11,34	79	81,44	7	7,22	97	100

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Świerzawa w latach 2016-2020 – lokale mieszkalne i lokale socjalne

Lp.	Wyszczególnienie	ROK									
		2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%
1	Stan techniczny dobry										
	Lokale mieszkalne	47	20,2	47	20,2	50	21,5	50	21,5	54	23,2
	Lokale socjalne	12	38,7	13	40,6	15	44,1	17	47,2	19	50
2	Stan techniczny średni i dostateczny										
	Lokale mieszkalne	158	67,8	160	68,7	157	67,4	165	70,8	170	73
	Lokale socjalne	17	54,8	17	53,1	17	50	17	47,2	17	44,7
3	Stan techniczny zły										
	Lokale mieszkalne	28	12	26	11,2	26	11,2	18	7,73	9	3,86
	Lokale socjalne	2	6,45	2	6,25	2	5,88	2	5,56	2	5,26
4	Ogółem										
	Lokale mieszkalne	233	100	233	100	233	100	233	100	233	100
	Lokale socjalne	31	100	32	100	34	100	36	100	38	100

5. Pozyskiwane drogą zamiany i przekwalifikowania lokale socjalne będą sukcesywnie remontowane poprawiając swój stan techniczny. Gmina wychodzi w tym zakresie z założenia, że brak remontów w tych lokalach spowoduje ich dalszą degradację techniczną, która w efekcie zmusi właściciela do wyłączenia tych lokali z najmu.

6. Większość budynków komunalnych należy do obiektów o podstawowym standardzie, który w drodze realizacji w poszczególnych latach remontów pozwoli na jego podwyższenie.

7. Gmina nie posiada puli lokali zamiennych. Remonty są tak planowane, aby nie utrudniały bieżącego funkcjonowania zamieszkujących i powodowały konieczności wprowadzenia rodzin.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016- 2020

§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina Świerzawa podejmuje różne działania prowadzące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą m.in.:

- 1) powiększanie sukcesywnie zasobu lokali socjalnych z realizacją wyroków sądowych eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w postaci adaptacji lokali użytkowych na lokale mieszkalne;
- 3) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców spełniających ustawowe kryteria dochodowe.

2. Gmina Świerzawa prowadzi postępowania związane ze złożonymi wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m.in. przydziału lokalu:

- 1) socjalnego;
- 2) mieszkalnego, w tym do remontu na własny koszt;
- 3) powstałego po adaptacji części wspólnych nieruchomości na mieszkanie lub adaptacji do istniejącego lokalu przestrzeni powiększającej jego metraż;
- 4) z tytułu wzajemnej zamiany lokali komunalnych;
- 5) po śmierci głównego najemcy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

3. Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozostało do realizacji 17 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego.

4. Gmina Świerzawa z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych nie posiada zasobu mieszkań na zamianę. Ta ostatnia jest tylko możliwa w wyniku wzajemnej i zgodnej, zamiany między lokatorami. Zamiana ta nie dotyczy lokali socjalnych.

§ 6. Analiza potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny nieruchomości, w tym jego wiek, o którym mowa w § 4, są wyznacznikami określającymi potrzeby remontowe – bieżące i kapitalne – oraz modernizacyjne.

2. Konkretnie zadania remontowe wynikają głównie z przeprowadzanych na podstawie prawa budowlanego przeglądów budowlanych, elektrycznych i kominiarskich. Zalecenia zawarte w tych dokumentach wskazują też priorytety wykonywania robót budowlano-remontowych. Za podstawowy priorytet Gmina uznaje remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa lub zagrożenia życia.

3. Podejmowane remonty w zasobie mieszkaniowym Gminy Świerzawa mają na celu podwyższenie jego stanu technicznego w zakresie standardu budynku i lokali wchodzących w skład tego zasobu.

4. Przy określeniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.

5. Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powoduje konieczność ponoszenia wysokich nakładów finansowych na zatrzymanie procesu postępującej degradacji technicznej budynków, a tym samym wymaga znaczącego zaangażowania środków na remonty kompleksowe. Jednak negatywne relacje pomiędzy możliwościami finansowymi a potrzebami remontowymi stanowią przyczynę braku możliwości zrealizowania wszystkich potrzeb remontowych.

6. Zestawienie potrzeb remontowych przedstawiono w tabeli nr 8 i 9.

Tabela nr 8. Planowany koszt remontów (w tys. zł)

Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
82	79	89	79	84

Tabela nr 9. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach.

L.p.	Rodzaj remontu	ROK					Ogółem (w tys. zł)
		2016 (w tys. zł)	2017 (w tys. zł)	2018 (w tys. zł)	2019 (w tys. zł)	2020 (w tys. zł)	
1	Prace kominiarskie i dekarские	5	10	10	-	20	45
2	Odnowienie elewacji	35	45	45	30	30	185
3	Odnowienie klatki schodowej	--	-	-	10	-	10
4	Naprawa dachu	35	20	30	35	30	150
5	Pomiary	7	4	4	4	4	23
	Razem	82	79	89	79	84	413

7. Plan zakłada ponoszenie wysokich kosztów na remonty kompleksowe połączeń dachowych. W okresie obowiązywania programu koszty te wyniosą 150 tys. złotych.

8. Pozostałe planowane koszty uwzględnione w poz. od 1 do 5 są w okresie programowania planuje się te koszty na poziomie blisko 263 tys. zł.

9. Łącznie w okresie planowania Gmina Świerzawa zakłada wydatkowanie na planowe remonty i modernizację kwotę 413 tys. zł przeznaczonych na lokale komunalne i budynki będące w 100% własnością Gminy.

10. Dodatkowo na remonty i modernizację w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ich częściach wspólnych przeznaczono w latach 2016-2020 kwotę 130 tys. zł. Wielkość ta stanowi wkład Gminy Świerzawa wg swoich udziałów na powyższe działania. Są one podejmowane na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących części wspólnych nieruchomości. Gmina Świerzawa będzie wspierała te działania, gdyż renowacja części wspólnych podnosi jakość życia mieszkańców, w tym najemców lokali komunalnych, podwyższa standard techniczny budynku i zwiększa wartość rynkową lokali komunalnych.

Tabela nr 10. Remonty na podstawie uchwał we wspólnotach mieszkaniowych.

	ROK				
	2016 (w tys. zł)	2017 (w tys. zł)	2018 (w tys. zł)	2019 (w tys. zł)	2020 (w tys. zł)
Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	125.000,00	130.000,00	135.000,00	135.000,00	135.000,00

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020.

§ 7. Sprzedaż lokali komunalnych.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerzawa odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz.518 z późn. zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz.903 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr XI/56/2011 Rady Miasta i Gminy Świerzawa z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Świerzawa

2. Zgodnie z wymienionymi uchwałami, lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat określonych w tych uchwałach.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2016 – 10 lokali;

2017 – 10 lokali;

2018 – 10 lokali;

2019 – 10 lokali;

2020 – 10 lokali.

4. Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

5. Mając na celu stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedyne lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.

7. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym, Gmina Świerzawa będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania budynków i lokali.

§ 9. W zasobie mieszkaniowym Gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu:

1. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku i każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Burmistrz Miasta i Gminy Świerzawa w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Świerzawa ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 10. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

1) WC +20%

2) łazienka +20%

3) co +20%

2. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu:

1) za mieszkanie w budynku do rozbiórki - 50%

- 2) za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 20%
- 3) parter w budynku niepodpiwniczonym, poddasze, suterena - 10%
- 4) położenie budynku poza granicami miasta Świerzawa - 15%

3. Położenie lokalu w budynku o stanie technicznym dobrym nie powoduje podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej czynszu.

4. Obniżenia stawki czynszu może nastąpić tylko z jednego czynnika.

5. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 11. Zmiany stawki czynszu w trakcie trwania najmu.

1. W przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokali po remoncie wskutek prac podjętych przez wynajmującego, odpowiednio do zapisów niniejszej uchwały, można dokonać zmiany stawki czynszu najmu.

2. Zapis w ust.1 nie dotyczy lokali socjalnych.

Rozdział 7.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerzawa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2015-2020

§ 12. Zarządzanie nieruchomościami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Świerzawa.

§ 13. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej przez wspólnotę z zarządcą. Gmina będzie optować i uczestniczyć w wyborze zarządcy, który gwarantować będzie:

1. Właściwą gospodarkę finansową nieruchomości.
2. Właściwą eksploatację nieruchomości oraz bezpieczeństwo jej użytkowania.
3. Rzetelne inwestowanie w nieruchomość będące w zgodzie z interesem Gminy.
4. Ograniczenie kosztów w zarządzania i administrowania zasobem przy jednoczesnej poprawie stanu technicznego zasobu.

§ 14. Gmina będzie przychylić się do decyzji wspólnot mieszkaniowych w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości, o ile takie zmiany nie będą sprzeczne z interesem Gminy, na:

1. Pozyskiwanie pożytków dla wspólnoty obniżających koszty zarządu.
2. Adaptacje pomieszczeń wspólnych.

§ 15. Gmina będzie dążyć do poprawy gospodarki wodno-ściekowej w nieruchomościach poprzez wnioskowanie do zarządców o rzetelne monitorowanie zużywanych mediów i ich właściwy pomiar.

§ 16. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020 będą czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty utrzymania budynków i administracji oraz część kosztów koniecznych remontów.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) dotacje z budżetu gminy

3. Aktualnie wpływy z czynszów za najem lokali pokrywają niezbędne wydatki eksploatacyjne i remontowe budynków i lokali, w związku z czym nie zachodzi konieczność dofinansowania z budżetu Miasta.

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK (w tys. zł)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Czynsz za najem mieszkalnych lokali komunalnych	325	330	335	340	350
2	Czynsz za najem użytkowych lokali komunalnych	65	66	68	70	73
	Ogółem:	390	396	403	410	423

Rozdział 9.

Wysokość wydatków w latach 2016-2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerzawa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Świerzawa jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 18. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Świerzawa w latach 2016-2020 finansowane są w 100% ze źródeł wykazanych w § 17.

1. Na koszty te składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji (m.in. przeglądy budowlane, elektryczne, kominiarskie, ubezpieczenia, podatek od nieruchomości, drobne naprawy leżące po stronie wynajmującego, utrzymanie czystości itp.);
- 2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków będących własnością Gminy;
- 3) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały wg planu gospodarczego wspólnot;
- 4) Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami remontowymi.

2. Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach programowania uwzględniono:

- 1) prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego;
- 2) planowane remonty budynków i lokali komunalnych;
- 3) zmniejszenie kosztów bieżących w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych;
- 4) zwiększenie wielkości jednostkowych kosztów związanych z remontami budynków wspólnot z uwagi na ich niedostateczny stan techniczny;
- 5) nieznaczne zwiększenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na koszty będące poza sferą oddziaływania Gminy (nośniki cen energii, zmiany cen usług świadczonych dla wspólnot).

Tabela nr 12. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok (w tys. zł)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Gminy	35.000	35.000	35.000	40.000	40.000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
4	Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały	85.000	95.000	95.000	95.000	95.000
5	Wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Gminy	0	0	0	0	0
	Ogółem:	205.00	250.000	250.000	255.000	255.000

Rozdział 10.

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

§ 19. Prowadzone remonty budynków lokali określone perspektywicznie w niniejszym Programie prowadzone będą bez wykwaterowania rodzin do innych lokali. Gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel. Rodzaje remontów prowadzonych wewnątrz lokali (wymiana stolarki okiennej drzwiowej, remont pieców czy naprawy instalacji) nie wymagają opuszczenia lokali przez rodziny.

§ 20. Planowana sprzedaż lokali określona ilościowo w § 7 jest jednym z działań, które wpłyną na wykorzystanie zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskanie środków na remonty zasobów. Gmina będzie ukierunkowywać tę sprzedaż na przekształcenie w prawo własności ostatnich lokali we wspólnotach, tym samym powierzając opiekę techniczną nad budynkiem nowym zarządom. Zmniejszanie kosztów w tych wspólnotach o zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy zostaną przeniesione na niewralgiczne koszty w innych budynkach lub zostaną w Gminie.

§ 21. Poprawie działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, służyć też będą procedury wspierające ściągłość zadłużenia czynszowego. Działania te to:

- 1) jednym z tych działań jest możliwość odpracowania zaległości czynszowych na rzecz Gminy – zgodnie z zarządzeniem nr 0050/35/2015.
- 2) w przypadku zadłużeń w stosunku do najemców lokali o większej powierzchni, Gmina proponować będzie lokale mniejsze umożliwiając najemcom ich utrzymanie bez zadłużania się. W związku z brakiem zasobu lokali zamiennych działanie to wymagać będzie zgody najemców lokali zamienianych.

§ 22. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego i jego racjonalizacji Gmina Świerzawa dążyć będzie poprzez:

1. Prywatyzację zasobów.
2. Przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
3. Zbywanie lokali mieszkalnych zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności w drodze przetargu, w tych wspólnotach, w których pozostały nie więcej niż dwa lokale komunalne.
4. Poprawa warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki wzajemnej zamiany mieszkań.

§ 23. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. W celu realizacji tego zadania Gmina spowoduje:

1. Wykonanie i bieżące aktualizowanie inwentaryzacji zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali oraz terenów gminnych przeznaczonych do obrotu nieruchomościami (wynajem, dzierżawa), wskaże ich wyposażenie, powierzchnię użytkową i zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców lub dzierżawców.
2. Stworzenie jednolitej bazy danych dotyczących lokali w zasobach, wspólnej dla wydziału właściwego ds. mieszkalnictwa i jednostki organizacyjnej zajmującej się w imieniu Gminy gospodarowaniem zasobami.
3. Wykonywanie sukcesywne dla lokali komunalnych inwentaryzacji budowlanej przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, co pozwoli na skrócenie czasu potrzebnego dla wyodrębnienia własności.