



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 5621

### UCHWAŁA NR XXV/271/16 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 25 listopada 2016 r.

#### **w sprawie w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), uchwala się, co następuje:

**§ 1. § 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017-2021” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*J. Dzięcielski*

Załącznik  
do uchwały Nr XXV/271/16  
Rady Miejskiej w Świdnicy  
z dnia 25 listopada 2016 r.

## Rozdział 1

### **Wstęp i postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Świdnica na lata 2017 – 2021 jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

2. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610) Program zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2017-2021;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2017-2021;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021;
- 7) wysokość wydatków w latach 2017-2021 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta;
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. 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 (Dz. U. z 2016 r., poz.1610);
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miasto Świdnica;

- 5) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Świdnica;
- 6) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017 – 2021;
- 7) budynku nowowzbudowanym lub po remoncie kapitalnym- należy przez to rozumieć budynek wybudowany lub po remoncie kapitalnym, wykonanym po 2004 roku.

## Rozdział 2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1.W komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy, wg stanu na dzień 30.06.2016r. znajduje się 2040 lokali komunalnych, usytuowanych w 526 budynkach.

**TABELA NR 1. WYKAZ LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ORAZ PROGNOZA NA LATA 2017 -2021.**

Wyszczególnienie	Liczba lokali na koniec roku						Uwagi
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<b>Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ogółem:</b>	2040	1962	1884	1806	1728	1650	Sprzedaż na rzecz najemców i w przetargach oraz przekwalifikowania. Nowy budynek przy ul. Robotniczej, przebudowa przy ul. Traugutta11 i ul. 1-go Maja 23 oraz przekwalifikowania lokali o niskim standardzie.
<b>W tym:</b>							
<b>- Lokale mieszkalne</b>	1481	1385	1289	1193	1097	1000	
<b>- Lokale socjalne</b>	559	577	595	613	631	650	

**TABELA NR 2. ILOŚĆ LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWLASNOŚĆ GMINY wg STANU NA 30.06.2016r.**

Wyszczególnienie	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	Liczba budynków z lokalami komunalnymi
ogółem:	2040	102.095	526
-w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy	895	39.298,66	105
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	1.145	62.798,34	421

2. Zakłada się, że corocznie komunalny zasób Gminy Miasto Świdnica będzie malał o średnio 78 lokali. Wynika to z faktu prowadzenia sprzedaży lokali w przetargach, dyskwalifikacji lokali nie nadających się do dalszej eksploatacji, ale też włączenie do zasobu budynków nowo wybudowanych lub przebudowanych z budynków użytkowych oraz lokali komunalizowanych.

3. Z informacji powyższej wynika, że ponad 1.100 mieszkań teoretycznie może zostać sprywatyzowanych, są to lokale usytuowane w budynkach podlegających prywatyzacji. Jednakże, wśród tych mieszkań są lokale socjalne i ze wspólnymi przedpokojami.

**TABELA NR 3. STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH 100 % WŁASNOŚĆ GMINY.**

Wiek budynków	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Łączna liczba lokali
Wybudowane przed 1918 r.	62	228	128	356
1918-1944	14	70	21	91
1945- 1970	10	12	53	65
1971-1978	1	5	26	31
1979-1988	4	15	17	32
1996	1	39	-	39

2000	3	51	-	51
2002	2	49	-	49
2005	3	48	-	48
2006	2	48	39	87
2008	1	-	24	24
2010	2	21	1	22
-	105	586	309	895

**TABELA NR 4. STRUKTURA WŁASNOŚCI GMINY WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH.**

Udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Wspólnoty zarządzane przez MZN	Wspólnoty z udziałem gminy zarządzane przez inne podmioty	Łącznie
do 10 %	22 (w tym 5 małych wspólnot)	59	81
ponad 10,00 do 50,00 %	163 (w tym 72 małe wspólnoty)	121 (w tym 12 małych wspólnot)	284
powyżej 50 %	50 (w tym 20 małych wspólnot)	6 (w tym 3 małe wspólnoty)	56
łącznie	235	186	421

4. Wyniki przedstawione w tabeli wskazują na to, że spośród 421 budynków wspólnot mieszkaniowych, gmina udział większościowy posiada jedynie w 56 wspólnotach, natomiast w 365 ma udziały poniżej 50 %. 112 wspólnot z udziałami gminy to tzw. „małe wspólnoty”, w których znajduje się 7 lub mniej lokali, a skutek prawny wywierają uchwały podejmowane jednoosobnie.

**TABELA NR 5. STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW, W KTÓRYCH GMINA POSIADA UDZIAŁY.**

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 r.	161	38,2 %
Rok budowy 1900 - 1945	212	50,4 %
Wybudowane po 1945 roku	48	11,4 %
Łącznie	421	100,00 %

5. Z prywatyzacji wyłączony jest zasób mieszkaniowy niezbędny do realizacji obligatoryjnych zadań ustawowych, budynki nowo wybudowane oraz budynki, które ze względu na prowadzoną politykę Gminy powinny stanowić jej własność.

6. Wykaz budynków wyłączonych z prywatyzacji zawiera uchwała 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 Gminy.

7. Docelowo wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy (poza zasobem socjalnym) –wyniesie ponad 1000 lokali, w tym będzie ok. 650 lokali usytuowanych w nie prywatyzowanych budynkach i około 400 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### § 3 Zasób socjalny.

1. Gmina Miasto Świdnica posiada wydzielony zasób socjalny, który według stanu na dzień 30.06.2016r. wynosi 559 lokali socjalnych. Znaczną ilość lokali socjalnych stanowią mieszkania usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Spośród 250 lokali socjalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 67 zajmowanych jest bezumownie. Brak umowy skutkuje skierowaniem do sądu powództwa o eksmisję. Następnym krokiem po odzyskaniu takich lokali i ich przekwalifikowaniu winno być ponowne zasiedlenie przez rodziny z uprawnieniami do lokali mieszkalnych lub przeznaczenie do sprzedaży w formie przetargu nieograniczonego.

2. Zgodnie z zapisem art.25a ustawy, Gmina oprócz zasobu lokali socjalnych, tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń. Przeznacza się je na wynajem na rzecz osób, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

3. Źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowią:

- budowa socjalnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
- modernizacja pustostanów w budynkach nie prywatyzowanych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- przebudowa budynków użytkowych - przy ul. 1-go Maja 23 i ul. Traugutta 11 na mieszkania socjalne i wspierane.

### TABELA NR 6. GŁÓWNE LOKALIZACJE LOKALI SOCJALNYCH.

Lp.	Adres: Świdnica ulica:	Liczba lokali socjalnych
1.	Fryderyka Chopina 23-25	16
2.	Długa 41- 43	7
3.	Garbarska 23	29
4.	Gdyńska 1-7	79
5.	Kliczkowska 58,62	40
6.	Kopernika 3	30

7.	Kościelna 8a-12	15
8.	Kraszowicka 32- 35	19
9.	Łąkowa 20	7
10.	Parkowa 9	39
11.	Piekarska 8-12	15
12.	Przechodnia 2-14	40
13.	Robotnicza 10	24
14.	Spółdzielcza 29-31	28

§ 4.1 Budynki mieszkaniowe stanowiące 100 % własność gminy oraz współwłasność ze wspólnotami mieszkaniowymi w większości mają około 100 i więcej lat. Tylko nieliczne z nich przeszły remont kapitalny lub przebudowę. W większości budynków, będących w przeszłości kamienicami mieszczańskimi, mieszkania są duże metrażowo, ale nie funkcjonalne. Charakteryzuje je niepełne wyposażenie techniczne - brak łazienek, centralnego ogrzewania, toalety wewnątrz lokalu. Węzły sanitarne w wielu budynkach znajdują się na klatkach schodowych i są użytkowane przez więcej niż jedną rodzinę. 228 lokali zlokalizowanych jest we wspólnych przedpokojach (po 2 lub 3 mieszkania wydzielone z jednej konstrukcyjnej całości).

2. Priorytetem przy planowaniu remontów budynków jest wymiana lub naprawa pokrycia dachowego i remont elewacji z ewentualnym dociepleniem, w dalszej kolejności inne remonty wewnątrz budynków, w ich częściach wspólnych, a następnie w lokalach.

3. Obecnie stan techniczny kilku budynków mieszkalnych, stanowiących własność gminy jest tak zły, że bardziej niż inwestowanie środków w ich remont, zasadne jest wykwaterowanie i wyburzenie. Zaliczają się do nich:

- 1) Ul. Dworcowa 1 (wykwaterowany);
- 2) Ul. Przechodnia 10 oficyna;
- 3) Ul. Westerplatte 39A;
- 4) Ul. Wrocławska 23A;
- 5) Ul. Zygmuntowska 6 (wykwaterowany);
- 6) Pl. Grunwaldzki 7 (wykwaterowany).

Ze względu na wyeksploatowanie wielu elementów należałoby wykwaterować i przeznaczyć do remontu kapitalnego budynki :

- 1) Ul. Kliczkowska 58 A;
- 2) Ul. Kliczkowska 58 B;
- 3) Ul. Spółdzielcza 17;
- 4) Ul. Spółdzielcza 19;
- 5) Ul. Wrocławska 14;
- 6) Ul. Wrocławska 92;

- 7) Ul. Wyspiańskiego 5 A;
- 8) Ul. Zygmuntowska 2 (wykwaterowany);
- 9) Ul. Zygmuntowska 2A.

#### § 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gospodarka mieszkaniowa jest jednym z ważniejszych kierunków działania gminy. Realizacja tego zadania polega na uwzględnianiu w planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, wspieraniu finansowym remontów budynków zabytkowych, rozwijaniu budownictwa społecznego, ale też prowadzeniu polityki zapewniającej lokale socjalne i zamienne oraz zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Określenie potrzeb mieszkaniowych na lokale z komunalnego zasobu gminy następuje na podstawie ilości wniosków o wynajem lokalu, składanych przez mieszkańców Świdnicy w następujących sprawach:

- wynajem lokalu ze względu na trudne warunki mieszkaniowe w miejscu aktualnego pobytu i niski dochód,
- wykwaterowanie ze względu na stan techniczny lokalu lub budynku,
- wykwaterowanie z powodu niepełnosprawności – na niższą kondygnację,
- wykonania wyroków eksmisyjnych,
- zamiany mieszkania.

3. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wynika to z art. 4 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepisy tej ustawy przewidują także, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu wykonania ww. zadań, Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 20 ust. 1 ustawy).

Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.

4. Zobowiązania Gminy według stanu na 30.06.2016r. przedstawia poniższa tabela.

Listy	Liczba oczekujących, uprawnionych do wynajmu lokalu
Lista socjalna	57
Lista mieszkalna	8
Lista zamian	47
Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	265 (w tym 67 od wierzycieli innych niż miasto)
Łącznie	377



W każdym roku planuje się realizację co najmniej 60 zobowiązań, z różnych tytułów, w zależności od standardów i powierzchni mieszkań będących w dyspozycji Gminy Miasto Świdnica. Natomiast wynikiem którego osiągnięcie będzie satysfakcjonujące jest liczba 100 wynajętych lokali rocznie.

**TABELA NR 7. PRZEWIDYWANY WYNAJEM LOKALI KOMUNALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

Wyszczególnienie	Liczba lokali w roku:					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Planowany przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w tym:	61	60-100	60-100	60-100	60-100	60-100
1). lokali socjalnych z tytułu;						
- zamieszkiwania w trudnych warunkach mieszkaniowych osób o niskich dochodach	20	20	20	20	20	20
- wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	28	28	28	28	28	28
- wyroków eksmisyjnych z prawem do pomieszczeń tymczasowych	6	6	6	6	6	6
2) lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony	7	6	6	6	6	6

W poszczególnych kategoriach liczba lokali będzie wzrastać proporcjonalnie, w zależności od dysponowania ilością lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

5. Średni odzysk lokali komunalnych z „naturalnego ruchu ludności” wynosi średnio 96 sztuk co stanowi 2,5% mieszkaniowego zasobu Gminy (średnia z okresu 2014-2015).

**TABELA NR 8. PROGNOZOWANY ODZYSK LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prognozowany odzysk lokali	96	96	96	96	96	96

Z analizy danych dotyczących ilości odzyskanych lokali w latach poprzednich oraz ilości wynajmowanych lokali wynika, że część mieszkań nie jest kierowana do ponownego wynajmu, są to lokale przeznaczone do sprzedaży w przetargach i zdyskwalifikowane.

## Rozdział 3

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

§6. Stan techniczny wyznacza potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach będących własnością Gminy. Większość budynków wymaga licznych prac remontowych ze względu na konieczność dostosowania ich do obowiązujących przepisów budowlano – technicznych i ze względu na wiek budynków oraz stopień ich zużycia. Obecny kierunek prac modernizacyjno - remontowych polega na polepszeniu standardu technicznego mieszkań.

§7. 1. Remonty w budynkach i lokalach będących własnością Gminy prowadzone są na podstawie oceny technicznej lokali dokonywanych przez MZN. Kontrole dokonywane są na podstawie zgłoszeń lokatorów oraz obowiązków zawartych w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. Potrzeby remontowe realizowane są w kolejności, która przede wszystkim zapewnia bezpieczeństwo lokatorów, a więc usuwa się sytuacje zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców, a następnie podnosi standard.

2. Realizacja niezbędnych prac remontowych w latach 2017-2021 oszacowana została na kwotę 10.408,333,00 zł. Zakres prac do realizacji na poszczególne lata jest planowany na podstawie prognozowanych dochodów finansowych oraz dotacji.

3. Planowany rodzaj prac remontowych jest zróżnicowany, począwszy od konserwatorskich, drobnych napraw i usuwania awarii, skończywszy na pracach związanych z zapobieganiem eksploatacji budynków. Proponowane działania dotyczą również remontów pustostanów, które w miarę możliwości technicznych i finansowych będą także modernizowane. W latach 2017-2021 planowane są prace związane z kompleksową wymianą instalacji gazowych oraz wyposażenie budynków w instalację centralnego ogrzewania, częściową wymianą pokryć dachowych, remontów klatek schodowych oraz wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej w kilkudziesięciu budynkach.

**TABELA NR 9. POTRZEBY REMONTOWE LATA 2017-2021.**

<b>L.P.</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Potrzeby remontowe ilość robót</b>	<b>Zamierzenia remontowe na 2017-2021 ilość robót</b>
1.	ROBOTY DEKARSKIE: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	58 szt.	23 szt.
2.	ROBOTY INSTALACJI GAZOWEJ: kompleksowa wymiana w całym budynku	50 szt.	12 szt.
3.	ROBOTY INSTALACJI WODNO – KANALIZACYJNEJ: wymiana poszczególnych pionów pionów łącznie z podejściami pod urządzenia odbiorcze	50 szt.	23 szt.

4.	ROBOTY ELEKTRYCZNE: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	80 szt.	41 szt.
5.	ROBOTY OGÓLNO BUDOWLANE: remonty pustostanów, kominów klatek schodowych, miejscowa naprawa tynków wymiana podłóg z ewentualna wymiana stropów usunięcie zawilgocenia ścian itp.	1000 szt.	700 szt.
6.	ROBOTY STOLARSKIE : wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	800 szt.	150 szt.
7.	ROBOTY ZDUŃSKIE: budowa lub przestawianie pieców kaflowych	200 szt.	100 szt.
8.	WYKONANIE WENTYLACJI W LOKALACH MIESZKALNYCH	300 szt.	100 szt.
9.	ELEWACJE	40 szt.	15 szt.
10.	REMONT KAPITALNY BUDYNKÓW	7 szt.	1 szt.
11.	ROZBIÓRKA BUDYNKÓW	11 szt.	1 szt.

4.Gmina planując remonty kapitalne budynków kieruje się głównie względami bezpieczeństwa, odtwarzania pełnowartościowej substancji mieszkaniowej oraz potrzebą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów. W przypadku budynków, których dekapitalizacja osiągnęła poziom, w którym niezasadne jest przeznaczenie do remontu, po wykwaterowaniu lokatorów, budynki zostaną rozebrane. Będą to oficyny przy:

- 1) Ul. Westerplatte 39A,
- 2) Ul. Wrocławska 23A.

Do kapitalnego remontu zakwalifikowane zostały poniższe budynki:

- 1) Ul. Kliczkowska 58 A
- 2) Ul. Kliczkowska 58 B
- 3) Ul. Spółdzielcza 17,
- 4) Ul. Spółdzielcza 19,
- 5) Ul. Wrocławska 14,
- 6) Ul. Wrocławska 92,
- 7) Ul. Wyspiańskiego 5 A,

5. Gmina konsekwentnie kontynuuje politykę zmniejszania udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, aby ograniczyć wydatki na rozległe prace remontowe w częściach wspólnych. Jednakże w sytuacjach pilnych potrzeb, finansuje prace remontowe do wysokości udziału procentowego. Remonty we wspólnotach mieszkaniowych dokonywane są na podstawie uchwał, podejmowanych przez właścicieli.

## Rozdział 4

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§8. W latach 2017 -2021 planowana jest sprzedaż lokali komunalnych:

- na rzecz najemców z bonifikatami, określonymi w uchwale Nr /519 /98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998r,
- w przetargach nieograniczonych, także z zachowaniem prawa pierwszeństwa na rzecz aktualnego najemcy.

§9. Od 1 stycznia 2017 r. zmienia się wysokość bonifikat z obowiązujących do dnia 31 grudnia 2016r. od 80% do 99 % na 50, 60 i 70 % wartości lokalu, w zależności od wieku zabudowy. Przystają jednocześnie obowiązywać ulgi z tytułu równoczesnej sprzedaży lokali w budynku.

Rok budowy lub remontu kapitalnego	do 1970	od 1971-1985	od 1986- 1995
Wysokość ulgi w % przy sprzedaży pojedynczych lokali	70%	60%	50%

§10. Do sprzedaży w przetargach nieograniczonych typowane będą:

- lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- lokale kończące prywatyzację budynków wspólnot mieszkaniowych,
- lokale, w których poniesienie kosztów koniecznego remontu będzie nieuzasadnione ekonomicznie,
- lokale usytuowane we wspólnych przedpokojach.

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

§11. Zakłada się sprzedaż około 78 lokali rocznie, w tym 48 na rzecz najemców oraz 30 w przetargach nieograniczonych.

§12. Planuje się przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych, na remonty i modernizację mieszkań w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

## Rozdział 5

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 13. 1. Zasady ustalania czynszów w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy są zawarte w ustawie.

2. Stan budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga stałych, znacznych nakładów finansowych. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. Do roku 2021 zakładany jest wzrost stawek czynszu do poziomu minimum 2% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zasobach już istniejących.

3. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne oraz stawkę czynszu za lokale socjalne, ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Świdnicy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

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

§ 14. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 3) czynsz za lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>;
- 4) czynsz za lokale w budynkach nowobudowanych oraz po kapitalnym remoncie.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

4. W lokalach zasiedlanych w budynkach nowobudowanych oraz po kapitalnym remoncie stawka czynszu ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

§ 15. 1. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

- 1) brak łazienki - 5 %;
- 2) brak w.c. - 5 %;
- 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 5 %;
- 4) lokal położony w oficynie, suterenie - 5 %;
- 5) lokal usytuowany na poddaszu bądź na ostatniej kondygnacji budynku wybudowanego przed 1968 r. pod warunkiem, że liczba kondygnacji jest większa niż 4, a budynek nie jest wyposażony w windę - 5 %;
- 6) lokal ze wspólnym przedpokojem - 5 %;
- 7) lokal posiadający kuchnię bez oświetlenia naturalnego - 5 %.

2. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- 1) lokal usytuowany w Rynku i ul. Wewnętrznej lub bloku śródrynkowym - 5 %;
- 2) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - 5 %;
- 3) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody - 5 %;
- 4) mieszkanie usytuowane na I lub II piętrze budynku w przypadku, gdy II piętro nie jest ostatnią zamieszkałą kondygnacją budynku - 5 %;
- 5) lokal usytuowany w budynku wybudowanym po 1970 r. lub po remoncie kapitalnym budynku - 5 %.

3. Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową w Mieście, nie uwzględnia się czynnika obniżającego stawkę bazową czynszu, wynikającego z położenia budynku.

4. 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 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75 % najniższej emerytury na każdego członka 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 ww. czynników;
- 7) najemca może się ubiegać o obniżkę czynszu nie częściej niż co trzy lata.

5. Decyzję w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Prezydent Miasta .

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

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..

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

8. Suma obniżek nie może przekroczyć 35%, a zwyczaj nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej czynszu.

9. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu stosowanego w czynszu za lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz zasiedlanych w budynkach nowowytbudowanych lub znajdujących się w budynkach po kapitalnym remoncie.

11. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.

12. Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z innych urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową).

13. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego tylko do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem – na tej samej kondygnacji.

§ 16.1. Czynsz za lokale o powierzchni większej niż 80 m<sup>2</sup>, które nie są niezbędne do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na listach przydziałów i nie podlegają prywatyzacji, ustala się w drodze przetargu ofertowego.

2. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup>, o której mowa w ust.1 zostaje określona na poziomie 2 % wartości odtworzeniowej.

3. Do stawki czynszu, o której mowa w ust.2 nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

§ 17.1. 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.

## Rozdział 6

**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**

§ 18.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Miejski Zarząd Nieruchomości – działający w formie zakładu budżetowego. Rada Miejska oraz Prezydent Miasta formułują strategię zarządzania i narzędzia jej realizacji, a MZN organizuje i realizuje proces zarządzania.

2. Część budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których większość udziałów stanowi własność osób fizycznych zarządzana jest przez firmy komercyjne – licencjonowanych zarządców.

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

4. MZN w imieniu Gminy, zarządza następującymi kategoriami lokali:

- 1) lokale mieszkalne i socjalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy;
- 2) lokale mieszkalne i socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale użytkowe;
- 4) garaże

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

- prowadzenie ewidencji budynków i lokali,
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych na podstawie skierowań wydanych przez Prezydenta Miasta, a także wypowiedanie umów najmu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- zawieranie umów z dostawcami mediów,
- pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- windykację zaległości czynszowych,
- prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez MZN
- prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych na prace remontowe.

6. Reprezentantem gminy- jako właściciela udziałów we wspólnotach mieszkaniowych wyłączonych spod administracji MZN jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego.

Wydział podejmuje wraz z właścicielami mieszkań wszelkie decyzje przekraczające zakres zarządu zwykłego we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez prywatne firmy. Upoważnieni przez Prezydenta Miasta reprezentanci Gminy uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, przychylając się do takich inicjatyw prywatnych właścicieli, które nie są sprzeczne z przepisami prawa, są korzystne dla mieszkańców, a także dla Gminy z materialnego punktu widzenia.

W przypadku uchwał niezgodnych z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub z Kodeksem Cywilnym pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu, a głosami Gminy będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

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

8. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi będą zmierzały w okresie obowiązywania programu 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.

#### Rozdział 7

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

§ 19. 1. Głównie źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) przychody z wynajmu powierzchni pod reklamy, garaży i ogródków;
- 4) dodatki mieszkaniowe;
- 5) wynagrodzenia za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych;
- 6) dotacja przedmiotowa.

**TABELA Nr 10 GŁÓWNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z PROGNOZĄ WIELKOŚCI WPŁYWÓW W LATACH 2017-2021.**

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z czynszów, mediów i odsetek za najem lokali mieszkalnych i socjalnych	5 948 865,00	5 845 950,00	5 744 815,00	5 645 430,00	5 547 764,00
wpływy z czynszów, mediów i odsetek za najem lokali użytkowych w części przeznaczonej na lokale mieszkalne	703 482,00	601 421,00	505 247,00	475 360,00	444 092,00
wpływy za reklamy, garaże i ogródki	230 094,00	211 621,00	210 585,00	209 553,00	208 526,00
wynagrodzenia za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi	735 957,00	708 965,00	677 149,00	662 709,00	650 118,00
Dotacja przedmiotowa od Gminy	1 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
Razem	8 718 398,00	9 467 957,00	9 237 796,00	9 093 052,00	8 950 500,00

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i komunalne stanowią średnio 87% przypisu (naliczonych opłat). Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągłości opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.



Zmniejszające się wpływy z tytułu opłat czynszowych są skutkiem prywatyzacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych jednakże rekompensowane będą dotacją przedmiotową na dofinansowanie utrzymania zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie.

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

- 1) pozyskiwane w ramach rządowych programów popierania budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowanych 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 ;

3. W budynkach, w których część lokali została sprywatyzowana, prace remontowe i modernizacyjne finansowane są z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową budynku oraz kredyty na remonty i termomodernizacje.

## Rozdział 8

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

§ 20. 1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo-sanitarnym budynków oraz otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszty 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. Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji conajmniej na dotychczasowym poziomie,
- systematyczne zmniejszenie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych,
- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Konieczne jest przeznaczenie większych środków na remonty budynków będących w 100% własnością Gminy Miasto Świdnica.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych. Priorytetem na 5-letni okres obowiązywania programu będzie maksymalne możliwe zmniejszenie udziałów gminy w budynkach prywatyzowanych oraz zmniejszenie ilości budynków, w których gmina posiada udziały.

4. Wysokość wydatków w latach 2017-2021 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontu i koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

**TABELA NR 11. PLANOWANE WYDATKI NA LATA 2017- 2021**

lp	Wyszczególnienie kosztów/ Kwota wydatków	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji w tym:	900 000,00	870 000,00	846 000,00	819 000,00	797 000,00
	energia elektryczna,	130 000,00	125 000,00	120 000,00	115 000,00	110 000,00
	ubezpieczenie,	22 000,00	20 000,00	18 000,00	18 000,00	17 000,00
	usługi porządkowe,	330 000,00	315 000,00	300 000,00	290 000,00	280 000,00
	usługi kominiarskie,	43 000,00	40 000,00	38 000,00	36 000,00	35 000,00
	pozostałe usługi	105 000,00	100 000,00	100 000,00	90 000,00	85 000,00
	koszty sądowe	270 000,00	270 000,00	270 000,00	270 000,00	270 000,00
	-ZALICZKI DO WM	870 000,00	850 000,00	840 000,00	830 000,00	820 000,00
2	Koszty remontów	1 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00	2 600 000,00	2 593 000,00
	Fundusz remontowy do WM	1 000 000,00	950 000,00	930 000,00	920 000,00	910 000,00
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 670 000,00	1 650 000,00	1 630 000,00	1 625 000,00	1 620 000,00
4	MEDIA w tym:	<b>2 361 000,00</b>	<b>2 271 000,00</b>	<b>2 221 000,00</b>	<b>2 206 000,00</b>	<b>2 191 000,00</b>
	zimna woda i ścieki	1 110 000,00	1 050 000,00	1 020 000,00	1 015 000,00	1 010 000,00
	CO	480 000,00	460 000,00	450 000,00	445 000,00	440 000,00
	gaz i energia	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00
	nieczystości stałe	750 000,00	740 000,00	730 000,00	725 000,00	720 000,00
5	<b>Razem:</b>	8 501 000,00	9 291 000,00	9 167 000,00	9 000 000,00	8 931 000,00

	2017	2018	2019	2020	2021
BEZ MEDIÓW	6 140 000,00	7 020 000,00	6 946 000,00	6 794 000,00	6 740 000,00
BEZ DOTACJI	7 401 000,00	8 191 000,00	8 067 000,00	7 900 000,00	7 831 000,00

5. Planuje się wydatki inwestycyjne polegające na:

- budowie na wynajem budynku mieszkalnego dla osób do 40 roku życia z późniejszą możliwością wykupu przez najemcę,
- przebudowie i modernizacji budynków: przy ulicy 1-go Maja 23 z przeznaczeniem na lokale wspierane i przy ulicy Tragutta 11 na lokale socjalne.

W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów kapitalnych mieszkań wynikających z wyeksploatowania lokali z jednoczesną modernizacją.

W najbliższych latach Gmina przewiduje kapitalne remonty budynków komunalnych, z czym wiąże się konieczność zabezpieczenia dużych środków finansowych oraz wskazania lokali zamiennych najemcom. Sugeruje się, aby na remonty kapitalne w zasobie gminy przeznaczyć środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań – na rzecz najemców i w przetargach nieorganicznych.

6. Jednym z istotnych programów realizowanym w Gminie Miasto Świdnica jest program dotyczący modernizacji źródła ciepła w lokalach mieszkalnych. Ma on na celu nie tylko podwyższenie standardu mieszkań komunalnych (tj. zwiększenie wartości mieszkania), ale również ułatwienie mieszkańcom funkcji życiowych poprzez likwidację niskiej emisji, której priorytetem jest wymiana źródeł ciepła opalanych paliwem stałym (tj. węglem, koksem lub drewnem) na bardziej ekologiczne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej. Przedsięwzięcie polegające na podłączeniu obiektów do rozbudowanej sieci ciepłowniczej mającej na celu doprowadzenie centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych, program KAWKA jest współfinansowany ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Jednym z celów rządowego programu wsparcia remontów i termomodernizacji jest poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem ich termomodernizacji, z którego to programu mogą skorzystać właściciele zasobów mieszkaniowych czyli również gminy. Wsparcie jest udzielane w postaci tzw. premii, czyli spłaty części kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia. Spłata jest dokonywana ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego i zasilanego ze środków budżetu państwa.

7. Wynikiem wsparcia dla naszego Miasta jest, również otrzymane dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 24 mieszkań socjalnych przy ulicy Robotniczej.

8. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. koszty bieżącej eksploatacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi, remontów bieżących powinny być pokrywane z wpływów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

9. Uzupełniającymi środkami finansowania mieszkaniowego zasobu gminy będą dodatki mieszkaniowe i dotacja przedmiotowa z budżetu Gminy Miasto Świdnica.

## Rozdział 9

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

§ 21.. W latach 2017 – 2021 podejmowane będą działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, polegające w szczególności na:

- 1) tworzeniu zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w najmniej atrakcyjnych lokalizacjach dla osób zakłócających porządek domowy lub dewastujących zajmowane lokale;
- 2) odzyskiwaniu substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 3) weryfikacji dochodów wszystkich osób/rodzin zamieszkujących w lokalach socjalnych, w celu zaproponowania zamian lokali lub przekwalifikowania obecnie wynajmowanych na lokale mieszkalne;
- 4) zmniejszeniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- 5) przekwaterowaniu lokatorów z lokali socjalnych, usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wynajęciu lokali na rzecz osób uprawnionych do lokali mieszkalnych lub ich sprzedaż w przetargach nieograniczonych;
- 6) stopniowej likwidacji lokali ze wspólnymi przedpokojami;
- 7) doborze najemców do standardu lokalu w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 8) remontach lokali z jednoczesną modernizacją, w celu wynajęciu ich osobom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, regularnie uiszczającym czynsz i opłaty związane z wynajmem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu i budynku;
- 9) kierowaniu osób objętych prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania;
- 10) przekazywaniu lokali wymagających rozległego zakresu remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, do wykonania remontu we własnym zakresie;
- 11) systematycznym wykonywaniu remontów kapitałnych wyeksploatowanych budynków mieszkalnych;
- 12) zamianach lokali mieszkalnych i socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy, z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
- 13) stosowaniu regulacji zawartej w art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy w stosunku do najemców ostatnich nie sprywatyzowanych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 22. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej Gmina będzie podejmowała następujące działania:

- 1) umarzanie zaległości czynszowych w zamian za podejmowanie czynności wolontarystycznych przez zadłużonych mieszkańców;

- 2) przyznawanie dodatków mieszkaniowych i energetycznych;
- 3) rozkładanie na raty i odraczanie terminów płatności zaległości czynszowych;
- 4) kojarzenie zamian lokatorskich.