



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 stycznia 2017 r.

Poz. 384

UCHWAŁA NR I/1/2017 RADY MIEJSKIEJ W POLANICY-ZDROJU

z dnia 17 stycznia 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polanica-Zdrój na lata 2017-2021”

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 7 i art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 r. poz.446) oraz art.21 ust.1 pkt1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku , poz. 1610),

Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polanica-Zdrój na lata 2017-2021”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Polanica-Zdrój.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju:

R. Szymański

**Załącznik do uchwały Nr I/1/2017
Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju
z dnia 17 stycznia 2017 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
POLANICA-ZDRÓJ NA LATA 2017-2021**

SPIS TREŚCI

Rozdział I	
Postanowienia ogólne	str. 2
Rozdział II	
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne ...	str. 2
Rozdział III	
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	str. 6
Rozdział IV	
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	str. 13
Rozdział V	
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str. 14
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	str. 17
Rozdział VII	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	str. 18
Rozdział VIII	
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	str. 19
Rozdział IX	
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	str. 20

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polanica-Zdrój zwany dalej „PROGRAMEM” utworzony został na podstawie 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 (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku, poz.1610) i opracowany na pięć kolejnych lat tj. **2017-2021**.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Polanica-Zdrój w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Program obejmuje następujący zakres tematyczny :

- 1) Ogólna charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognoza dotycząca jego wielkości i stanu technicznego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne, lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) Określenie potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata ,
- 3) Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach ,
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy ,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach ,
- 7) 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 a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i wydatki inwestycyjne ,
- 8) Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH , Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. OPIS AKTUALNEGO STANU ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

- 1) Mieszkaniowy zasób gminy Polanica-Zdrój, według stanu na dzień 30 września 2016 r. , zlokalizowany jest w 85 budynkach, w których znajdują się 264 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 10 715,50 m², w tym :

Lp.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali szt.	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Lokale mieszkalne	195	8 910,86
2.	Lokale socjalne	66	1 748,64
3.	Pomieszczenia tymczasowe	3	56,00

2) Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne :

- a) instalacja gazowa - 173 lokale o powierzchni 7 635,79 m²
- b) instalacja c.o. z kotłowni lokalnych - 17 lokali o powierzchni 439,34m²
- c) łazienka z w.c. - 211 lokali o powierzchni 9 177,77 m²
- d) w.c. - 53 lokale o powierzchni 1 537,73 m²

3) Ilość budynków jednorodzinnych opłacających czynsz - 2 szt.

(Norwida 9, Kłodzka 14)

4) Ilość budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne przeznaczone do sprzedaży - łącznie 69 szt., w tym :

- a) z 1 lokalem - 22
- b) z 2 lokalami - 24
- c) z 3 lokalami i więcej - 23

5) Ilość budynków stanowiących w 100 % własność gminy - 16 szt., w których znajdują się 93 lokale

6) Ilość lokali według stanu technicznego :

- a) 26 szt. - lokale w złym stanie technicznym, wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego, w tym :
 - 14 lokali mieszkalnych
 - 11 lokali socjalnych
 - 1 lokal tymczasowy
- b) 75 szt. - lokale w średnim stanie technicznym, wymagają przeprowadzenia większych remontów bieżących, w tym :
 - 53 lokale mieszkalne
 - 20 lokali socjalnych
 - 2 lokale tymczasowe
- c) 163 szt. - lokale w dobrym stanie technicznym, wymagają przeprowadzenia bieżących remontów według potrzeb, w tym :
 - 128 lokali mieszkalnych
 - 35 lokali socjalnych

Stan techniczny lokali oceniony został na podstawie funkcjonalności, estetyki, stanu sanitarnego oraz stanu wyposażenia technicznego w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku, poz.1610) oraz Prawo budowlane.

2.PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

Prognoza dot. wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku , uwzględnia sprzedaż lokali na poziomie 8 mieszkań rocznie :

<i>rok</i>	liczba lokali ogółem	<i>lokale mieszkalne</i>	sprzedaż	<i>lokale socjalne</i>	sprzedaż	<i>lokale tymczasowe</i>	sprzedaż
2016 Stan na 30.09.2016	264	195		66		3	
2017	256	187 (195-8)	8	66	0	3	0
2018	248	179 (187-8)	8	66	0	3	0
2019	240	171 (179-8)	8	66	0	3	0
2020	232	163 (171-8)	8	66	0	3	0
2021	224	155 (163-8)	8	66	0	3	0

Prognoza dot. stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku uwzględniająca zmiany stanu technicznego lokali :

<i>rok</i>	liczba lokali ogółem	<i>lokale mieszkalne ogółem</i>	podział według stanu technicznego		<i>lokale socjalne ogółem</i>	podział według stanu technicznego		<i>lokale tymczasowe ogółem</i>	podział według stanu technicznego	
			dobry			dobry			dobry	
2016	264	195	dobry	128	66	dobry	35	3	dobry	0
			średni	53		średni	20		średni	2
			zły	14		zły	11		zły	1
2017	256	187	dobry	122	66	dobry	36	3	dobry	0
			średni	53		średni	20		średni	2
			zły	12		zły	10		zły	1
2018	248	179	dobry	118	66	dobry	37	3	dobry	0
			średni	50		średni	21		średni	2
			zły	11		zły	8		zły	1
2019	240	171	dobry	114	66	dobry	38	3	dobry	0
			średni	47		średni	20		średni	2
			zły	10		zły	8		zły	1
2020	232	163	dobry	109	66	dobry	38	3	dobry	0
			średni	44		średni	21		średni	0
			zły	10		zły	7		zły	3
2021	224	155	dobry	106	66	dobry	38	3	dobry	0
			średni	39		średni	22		średni	0
			zły	10		zły	6		zły	3

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI , Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Zasób mieszkaniowy gminy stanowią w większości budynki i lokale mieszkalne zdekapitalizowane, wymagające dużych nakładów finansowych na ich zabezpieczenie i utrzymanie oraz remonty. Prowadzona sprzedaż lokali gminnych na rzecz ich dotychczasowych najemców powoduje spadek przychodów z czynszów, który nie przekłada się proporcjonalnie na redukcję kosztów utrzymania zasobu.

MZK w Polanicy-Zdroju Sp. z o.o. we współpracy z Gminą stara się utrzymać stan techniczny zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym poprzez wykonywanie w znacznej części prac konserwacyjno – remontowych.

Realizacja założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polanica-Zdrój na lata 2011-2016 w zakresie sukcesywnego wzrostu stawki bazowej czynszu oraz znacznego wykonania zaplanowanych remontów i konserwacji spowodowała poprawę ogólnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczone na remonty budynków stanowiących w 100% własność Gminy i wydatki na remonty budynków wspólnotowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Wielkość wydatków, które Gmina będzie ponosiła na remonty we wspólnotach mieszkaniowych jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych.

1.ANALIZA AKTUALNYCH POTRZEB REMONTOWYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY :

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Remont pokryć dachowych	2
2.	Remont elewacji budynków	4
3.	Przebudowa kominów	6
4.	Remont klatek schodowych	5
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	5
6.	Wymiana instalacji gazowej	2
7.	Wymiana i przebudowa pieców grzewczych	15
8.	Wymiana stolarki okiennej	80
9.	Wymiana stolarki drzwiowej	4
10.	Wykonanie drenażu wokół budynku	5
11.	Wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich	3
12.	Naprawa więźby dachowej	4

2.PLAN REMONTÓW i MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW i LOKALI , Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1) Plan remontów na lata 2017-2021 nie przewiduje modernizacji lokali a jedynie poprawę stanu technicznego budynków. Za najważniejsze uznano remonty dachów, elewacji oraz drenaże, ponieważ ich zły stan techniczny znacznie wpływa na degradację całych obiektów oraz konieczność wypłat odszkodowań.

2) W czasie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali socjalnych poza pracami związanymi z przygotowaniem tych lokali do zasiedlenia po ich opuszczeniu przez dotychczasowych najemców.

3) Plan remontów z podziałem na poszczególne lata obrazują poniższe tabele :

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I KONSERWACJI
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY NA ROK 2017**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki Własne	Dotacja	
1	2.	3	4	5	6
1.	REMONTY 1. Al. Zwycięzców 4 : - remont dachu 2. ul. Bystrzycka 48 : - wymiana instalacji gazowej - wymiana instalacji wodnej 3. Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	50.000 11.000 138.000			Obserwujemy trend wśród właścicieli do zwiększania wpłat na fundusz remontowy
2.	KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY	6.000			
	RAZEM	205.000			

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I KONSERWACJI
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY NA ROK 2018**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki Własne	Dotacja	
1	2.	3	4	5	6
1.	REMONTY				
	1. Al. Zwycięzców 4 - wymiana instalacji elektrycznej	8.000			
	2. Al. Wojska Polskiego 60 - wymiana instalacji elektrycznej	12.000			
	3. ul. Norwida 9 - remont dachu	15.500			
	4. ul. Kłodzka 14 : - przyłącze wodociągowe do budynku	20.000			Pismo Urzędu Miejskiego z 02.03.2016r. IT.7221.2.2016
	5. Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	139.000			
2.	KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY	5.880			
	RAZEM	200.380			

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I KONSERWACJI
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY NA ROK 2019**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki własne	Dotacja	
1	2.	3	4	5	6
1.	REMONTY				
	1. ul. Warszawska 22 - wymiana instalacji gazowej i elektrycznej	13.000			
	2. ul. Zdrojowa 48 - wymiana instalacji elektrycznej	8.000			
	3. ul. Bystrzycka 48 - wymiana instalacji elektrycznej	8.000			
	4. Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnot Mieszkańczych	140.000			
2.	KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY	5.760			
	RAZEM	174.760			

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I KONSERWACJI
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY NA ROK 2020**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki własne	Dotacja	
1	2.	3	4	5	6
1.	REMONTY				
	1. ul. Zdrojowa 35 : - remont elewacji	13.000			
	2. ul. Warszawska 22 : - drenaż budynku - remont elewacji	51.000			
	3. Al. Zwycięzców 4: - drenaż budynku	25.000			
	4. Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	141.000			
2.	KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY	5.650			
	RAZEM	235.650			

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I KONSERWACJI
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY NA ROK 2021**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Szacunkowa wartość w tys. zł	Źródła finansowania		Uwagi
			Środki Własne	Dotacja	
1	2.	3	4	5	6
1.	REMONTY				
	1. ul. Warszawska 2: - drenaż budynku	18.000			
	2. Al. Wojska Polskiego 60 - remont elewacji - drenaż budynku	80.000			
	3. Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	142.000			
2.	KONSERWACJA I DROBNE NAPRAWY	5.530			
	RAZEM	245.530			

R O Z D Z I A Ł I V

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz ich dotychczasowych najemców planowana jest w ilości 8 mieszkań rocznie w pięciu kolejnych latach począwszy od 2017r.

2. W wyniku zaplanowanej sprzedaży, mieszkaniowy zasób gminy ulegnie w przybliżeniu zmniejszeniu wg poniższego wyliczenia :

Do wyliczeń przyjęto lokal mieszkalny o uśrednionej powierzchni 40,00 m² tj.

8 lokali x 40,00 m² = 320,00 m² rocznie, przyjmując stan na dzień 31 grudnia każdego roku tj.:

2016 r. - 10.715,50 m² stan na dzień 30.09.2016 r.

2017r. - 10.395,50 m²

2018r. - 10.075,50 m²

2019r. - 9.755,50 m²

2020r. - 9.435,50 m²

2021r. - 9.115,50 m²

3. Mieszkaniowy zasób gminy Polanicy-Zdroju zlokalizowany jest :

1) w 16 budynkach, w których nie nastąpiła żadna sprzedaż - 93 lokale :

a) Wojska Polskiego 60

b) Bystrzycka 48

c) Zwycięzców 4

d) Zdrojowa 35, 48

e) Kłodzka 14

f) Norwida 9

g) Warszawska 2, 22

h) Słowackiego 7, 9

i) Słowackiego 11 C, D, E, F, G

2) w 69 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – 171 lokali

4. Realizacja planowanej sprzedaży prowadzona jest przez zachęcanie najemców lokali do ich nabycia poprzez stosowane bonifikaty do ceny nieruchomości zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w tej sprawie (uchwała w/s ustanowienia uprawnień na rzecz nabywców nieruchomości oraz zwolnienia Burmistrza Miasta Polanicy-Zdroju z obowiązku zbywania nieruchomości w drodze przetargu) oraz cykliczne występowanie z ofertą sprzedaży lokali do wszystkich najemców.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1) Polityka czynszowa w latach 2017-2021 zmierzać będzie do osiągnięcia następujących celów:

- a) utrzymania w mieszkaniowym zasobie gminy różnorodnych kategorii czynszów i zróżnicowanych stawek odzwierciedlających walory użytkowe mieszkań ,
- b) dążenie do wzrostu stawek czynszu do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz remontów i modernizacji budynków z gminnymi mieszkaniami.

2) Przychody z tytułu czynszów za gminne lokale mieszkalne są przeznaczone na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

3) Czynsz najmu ustala się według stawki podstawowej (bazowej) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu , z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu , mających wpływ na wymiar czynszu.

4) Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) czynsz za lokale mieszkalne
- b) czynsz za lokale socjalne
- c) czynsz za pomieszczenia tymczasowe

5) Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego na okres od **1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r.** wynosi **3.528 zł.** na podstawie obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia **28 września 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 września 2016 roku , poz. 4374).**

Oznacza to , że w stosunku do 3 % wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Polanicy-Zdroju mogłaby wynosić aktualnie **8,82 zł.**

6) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Polanica-Zdrój za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały oraz wniosku zarządcy zasobu.

7) Obecnie obowiązujące zarządzenie **Nr 14/2016** Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój z dnia **15 lutego 2016 r.** ustala od dnia **1 czerwca 2016 r.** stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w kwocie **8.78 zł.** za 1 m² powierzchni użytkowej . Minimalna stawka czynszu w zasobie wynosi **4.39 zł.**, co stanowi **50 %** stawki bazowej czynszu. Maksymalna stawka bazowa czynszu obowiązująca w zasobie wynosi **8.78 zł.** ,co stanowi około **2,99 %** wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa dolnośląskiego wyliczonej według wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego od dnia 1 października 2016 r.

8) W celu stopniowego urealnienia wysokości opłat czynszowych w odniesieniu do występujących kosztów eksploatacyjnych mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach realizowania programu przewiduje się stały wzrost stawki bazowej czynszu minimalnie o przewidywaną inflację roczną z tym, że stawka bazowa czynszu osiągnięta w kolejnych latach nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

WZROST STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE W KOLEJNYCH LATACH W SYTUACJI ZASTOSOWANIA PODWYŻEK OKREŚLONYCH W PPKT 8

Kolejne Lata	Wysokość podwyżki	Stawka bazowa	Stawka najniższa	Stawka średnia *	Stawka maksymalna
2016	Aktualna	8.78	4.39	6.57	8.82
2017	wzrost 1,3%	8.89	4.45	6.65	8.93
2018	wzrost 1,3%	9.00	4.51	6.74	9.05
2019	wzrost 1,3%	9.12	4.57	6.83	9.17
2020	wzrost 1,3%	9.24	4.63	6.92	9.29
2021	wzrost 1,3%	9.36	4.69	7.00	9.41

* średnia stawka czynszu została wyliczona na podstawie sumy kwoty określającej stawkę bazową czynszu i stawkę najniższą.

Do wyliczeń przyjęto przewidywaną inflację na 2017 rok w wysokości 1,3 %

9) Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Polanica-Zdrój. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem Nr 14/2016 z dnia 15 lutego 2016 r. stawka czynszu najmu za lokal socjalny wynosi od 1 czerwca 2016 r. 2.19 zł./1 m². Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

10) Stawka czynszowa za pomieszczenia tymczasowe należące do mieszkaniowego zasobu gminy ma być ustalana na poziomie takim jak za lokale socjalne.

2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYSOKOŚĆ CZYNSZU NAJMU POPRZEZ PODWYŻSZENIE LUB OBNIŻENIE WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU.

1) Nie uznaje się za zasadne różnicowania stawek czynszu z tytułu miejsca położenia budynku na terenie Polanicy-Zdroju.

- 2) Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z uwagi na ogólny stan techniczny budynku. Obniżenie ustalonej stawki bazowej czynszu z tego tytułu może wynosić do **50 %** w oparciu o protokoły oceny stanu technicznego budynku dokonywanej przez zarządcę w trakcie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 r. Nr 290 z późniejszymi zmianami).
- 3) Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu ze względu na położenie lokalu w budynku w następujących przypadkach :
 - a) położenie lokalu na poddaszu – obniżenie stawki bazowej czynszu o **10 %**
 - b) położenie lokalu w suterenie – obniżenie stawki bazowej czynszu o **20%**
- 4) Stawka bazowa czynszu zostaje obniżona z tytułu wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje tj. :
 - a) brak w.c. w lokalu – obniżenie stawki bazowej czynszu o **10 %**
 - b) lokal jednoizbowy bez pomieszczenia kuchennego – obniżenie stawki bazowej czynszu o **10 %**
 - c) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu – obniżenie stawki bazowej czynszu o **10 %**
 - d) brak instalacji gazowej w budynku – obniżenie stawki bazowej czynszu o **5 %**
- 5) Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu nie może być niższa niż **50 %** stawki bazowej czynszu.

3. INNE ZMIANY WYSOKOŚCI STAWEK CZYNSZU W CZASIE TRWANIA NAJMU.

- 1) Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w następujących przypadkach :
 - a) gdy wynajmujący dokonał w lokalu lub budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu ,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu i pogorszenia się stanu technicznego budynku.
- 2) Podstawę do zmiany wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ppkt 1 litera a i b stanowić powinien protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

4. ZAŁEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzenie należności , odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa uchwała Nr XLIV/243/2010 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzenia , odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Polanica-Zdrój i jej jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny , warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach , w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych (**Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 112 , poz. 1769 ze zmianą - Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2011 r. Nr 84, poz.1308**).

5. WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1) Obniżka czynszu może być zastosowana wyłącznie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy, którzy łącznie spełniają następujące warunki :

a) zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nie oznaczony,

b) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu,

c) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej norm określonych w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2013 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz. 966)

2) Najemca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu w sytuacji gdy wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

3) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określona została w § 4 ust. 3 uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju Nr VI/50/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2016 r., poz.4130).

4) Obniżka czynszu nie ma zastosowania do najemców lokali socjalnych oraz do najemców lokali mieszkalnych , którym przyznano dodatek mieszkaniowy.

5) Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. Kolejna obniżka czynszu może zostać udzielona nie wcześniej niż po upływie 3 lat od daty zakończenia obowiązywania ostatniej obniżki czynszu.

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.

1. Gmina Polanica-Zdrój powierza zarządzanie i administrowanie zasobem gminnym wybranej jednostce na podstawie zleceń na wykonywanie usług komunalnych.

2. Zarządzanie ma na celu wykonywanie czynności związanych z dbałością o części wspólne budynków stanowiących własność Gminy Polanica-Zdrój, lub w których Gmina posiada udział oraz ich rozliczaniem.

3. Administrowanie to czynności związane z dbałością o lokale komunalne oraz ich rozliczaniem.

4. Według stanu na dzień 30 września 2016 r. zarządzaniu i administrowaniu podlegają nw. obiekty gminne:

1) 264 mieszkania, w tym :

a) lokale mieszkalne - 195 szt.

b) lokale socjalne - 66 szt.

c) pomieszczenia tymczasowe - 3 szt.

2) 3 lokale użytkowe

3) 6 garaży

W 69 budynkach, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe znajduje się 171 lokali gminnych o powierzchni 7.550,40 m²

W 16 budynkach w 100 % gminnych znajdują się 93 lokale o powierzchni 3.165,10 m²

5. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem gminnym.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą :

1. dochody własne gminy tj. :

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zasobów gminy
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże zasobów gminy,
- c) wpływy z reklam umiejscowionych na budynkach gminnych,

2. dotacje,

3. inne

R O Z D Z I A Ł VIII

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

Lp	Wyszczególnienie	Koszty w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty eksploatacji bieżącej, w tym : 1) ubezpieczenie budynków 2) usługi kominiarskie 3) wynagrodzenie zarządcy 4) dostawa energii elektrycznej 5) podatek od nieruchomości 6) całoroczne utrzymanie czystości na posesjach (sprzątanie części wspólnego użytkowania, koszenie terenów zielonych, czyszczenie chodników) 7) dezynfekcja i dezynsekcja 8) przeglądy stanu technicznego budynków – Prawo budowlane 9) opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę 10) opłata za odpady komunalne	425 600	417 088	408 746	400 571	392 560
2.	Remonty	61 000	55 500	29 000	89 000	98 000
3.	Bieżąca konserwacja i drobne naprawy	6.000	5.880	5.760	5.650	5.530

Lp	Wyszczególnienie	Koszty w tys. zł				
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym : fundusz remontowy	225 600	224 848	224 131	223 448	222 799
		138 000	139 000	140 000	141 000	142 000
5.	Modernizacje i wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
	Ogółem :	718 200	703 316	667 637	718 669	718 889

R O Z D Z I A Ł I X

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI.

Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali , gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

2. ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

1) W celu poprawy wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego zostaną zaktywizowane procedury zamian lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe .

2) Zgodnie z założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Polanica-Zdrój na lata 2011-2016, podjęto działania w zakresie poszerzenia możliwości dokonywania zamian z urzędu ułatwiających racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3) W celu wykonania zadania określonego w ppkt 2 wprowadzono odpowiednie uregulowania w obowiązującej od dnia 23 września 2016 r. uchwale Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju Nr VI/50/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy

Województwa Dolnośląskiego z 2016 r., poz.4130) , które umożliwiają przeprowadzanie następujących zamian z urzędu :

- a) zamiana lokalu bez konieczności prowadzenia postępowania sądowego w przypadku gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu i w wyniku takiej zamiany Gmina uzyska co najmniej 1 pokój lub samodzielny lokal albo lokal o wyższym standardzie (rozwiązanie jest możliwe za akceptacją najemcy),
- b) zamiana lokalu usytuowanego w budynku wspólnotowym, gdy jest on ostatnim lokalem stanowiącym własność Gminy ,
- c) zamiana na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej na wniosek najemcy, który zajmuje lokal nie kwalifikujący go do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową ,
- d) zamiana lokalu, która doprowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
- e) zamiana lokalu socjalnego na lokal o umowie na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia przez osoby zamieniające lokale kryteriów dochodowych właściwych do najmu danej kategorii lokalu.

3. POMIESZCZENIA TYMCZASOWE

1) W odniesieniu do osób , którym w toku postępowania sądowego o eksmisję z gminnego lokalu mieszkalnego nie przyznano uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego ,Gmina będzie podejmować kolejno następujące działania :

- a) wezwie eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie ;
- b) w przypadku bezskuteczności wezwania , o którym mowa w ppkt 1 litera a , dostarczy pomieszczenie tymczasowe na warunkach określonych w ppkt 2.

2) Gmina w celu wskazania pomieszczenia tymczasowego osobie nie posiadającej uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego ,wynajmie we własnym zasobie lub od innego podmiotu na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy pomieszczenie spełniające warunki określone w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku , poz. 1610**) a kosztami za wynajem Gmina obciąży eksmitowanego.

4. OPIS POZOSTAŁYCH DZIAŁAŃ W ZAKRESIE RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY .

1) Podjęcie stosownych działań w zakresie pozyskania pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

2) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

3) Realizacja uregulowań zawartych w obowiązującej od dnia 23 września 2016 r. uchwale Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju Nr VI/50/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2016 r., poz. 4130) w sprawie możliwości wprowadzania , za porozumieniem stron , zmiany dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność

wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego ,a standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

4) Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe .

5) Pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo mieszkalne .

6) Intensyfikacja procedury sprzedaży lokali stanowiących własność gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7) Dążenie do zmiany systemów ogrzewania lokali socjalnych z systemu wspólnego ogrzewania na indywidualne.

8) Optymalizacja kosztów – sprzedaż lokali przy jednoczesnej maksymalizacji zysków z podwyżki czynszów.

9) Realizacja planowanej sprzedaży lokali na poziomie 8 lokali rocznie.