



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 kwietnia 2017 r.

Poz. 2038

UCHWAŁA NR XXVI/298/2017 RADY GMINY ZŁOTORYJA

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2017-2021.

Na podstawie 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. z 2016 r. poz. 1610) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) Rada Gminy Złotoryja uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
J. Tymczyszyn

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXVI/ 298/2017
Rady Gminy Złotoryja z dnia 31 marca 2017r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZŁOTORYJA NA LATA 2017-2021

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Informacje ogólne.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja zwany dalej „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Złotoryja przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:
 - a) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych;
 - b) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:
 - 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Złotoryja;
 - 2) wójt – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Złotoryja;
 - 3) zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Złotoryja i gminnych osób prawnych, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
 - 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610);
 - 5) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w ustawie;
 - 6) osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi, lub w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
 - 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
 - 8) modernizacji- należy rozumieć ulepszenie lokalu socjalnego w celu utworzenia lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane;
 - 9) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złotoryja na lata 2017-2021”;
 - 10) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy;
 - 11) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy;
 - 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

- 13) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 14) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja;
- 15) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

Zasób mieszkaniowy Gminy Złotoryja.

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 19, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 72
2. Liczba mieszkań komunalnych wg stan na dzień 31.10.2016 r. wynosi 257 lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa 14.329,6 m². Dane dotyczące wielkości ujętych w pkt.1 i 2 obrazuje tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja na dzień 31.10.2016 r. – budynki, w których znajdują się lokale komunalne

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Pow. użyt. w m ² lokali komunalnych	%
1.	Budynki w 100 % komunalne	19	3.767,0	26,3
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	72	10.562,6	73,7
3.	Razem budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych	91	14.329,6	100%

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się ponad 73% całego zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi ok. 55,76 m².
5. W Gminie Złotoryja obowiązuje uchwała o możliwości sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców z określoną bonifikatą na podstawie uchwały Nr XIX/212/2016 Rady Gminy Złotoryja z dnia 9 września 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych w drodze bezprzetargowej.
6. Udział zasobu mieszkaniowego gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja na dzień 31.10.2016 r. – lokale komunalne.

Lp.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow. użytk. w m ²	%
1	Lokale mieszkalne komunalne ogółem, w tym:	257	14.329,6	100
	Lokale mieszkalne	229	13.382,5	100
	Lokale socjalne	28	947,1	100
1.1	Lokale znajdujące się w budynkach w 100% komunalnych	55	3.767,0	26,3
	Lokale mieszkalne	37	3.176,8	x
	Lokale socjalne	18	590,2	x
1.2	Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	202	10.562,6	73,7
	Lokale mieszkalne	192	10.205,7	x
	Lokale socjalne	10	356,9	x

Tabela nr 3. Mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy Złotoryja	Liczba wspólnot	%
1.	Wspólnoty z jednym mieszkaniem komunalnym	17	23,6
2.	Wspólnoty z dwoma mieszkaniami komunalnymi	14	19,4
3.	Wspólnoty z trzema mieszkaniami komunalnymi	13	18,1
4.	Wspólnoty z czterema i więcej mieszkaniami Komunalnymi	28	38,9
	Razem:	72	100

7. W ok. 46% wspólnotach mieszkaniowych większość udziałów posiada Gmina Złotoryja, co związane jest z większym obciążeniem finansowym ponoszonym na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które nie przekłada się jednak na moc decyzyjną we wspólnocie, bowiem ponad 87% wspólnot to małe wspólnoty (do 7 lokali). Średni udział Gminy Złotoryja we wspólnotach to ponad 51%.

§ 3.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela nr 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Złotoryja – wskaźniki mieszkaniowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik
1.	Liczba mieszkań w zasobie	257
2.	Powierzchni użytkowa mieszkań komunalnych	14.329,6
3.	Liczba osób zamieszkałych w lokalach komunalnych	1.293
4.	Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego	55,8
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na osobę (m ² /osobę)	11,1
6.	Przeciętna liczba osób zamieszkująca w mieszkaniach	5,0

1. Dane dotyczące prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale mieszkalne komunalne	229	236	243	250	257
2.	Lokale mieszkalne socjalne	28	36	36	36	36
3.	Razem lokale zasobu mieszkaniowego	257	272	279	286	293

- W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 28 lokali o statusie lokalu socjalnego. Na przydział lokalu socjalnego czeka 6 rodzin. Są to głównie rodziny posiadające wyrok eksmisyjny z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego, którym Gmina jest zobowiązana zapewnić ten lokal.
Brak realizacji tego obowiązku powoduje powstawanie nowych zaległości czynszowych, bowiem rodziny te przeważnie nie realizują obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i nie płacą do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego wraz z opłatami niezależnymi z tytułu dostarczania mediów do lokalu.
- W zasobach mieszkaniowych Gminy znajdują się lokale o obniżonym standardzie technicznym nadającym się jednak do zamieszkania. Gmina zamierza sukcesywnie zmieniać status tych lokali na socjalne z ustawowo obniżonym czynszem w wysokości nie przekraczającej połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Złotoryja. Działanie takie wymaga jednak wyszukania odpowiednich lokali komunalnych dla osób je obecnie zamieszkujących. Możliwa jest także zgodna wzajemna zamiana lokali rodzin z orzeczeniem eksmisyjnym, na te właśnie lokale komunalne.
- W 2017 r. Gmina Złotoryja zamierza zakończyć inwestycję budowy budynku socjalnego z 8 lokalami o średniej powierzchni użytkowej ok. 50 m². Budowany budynek o niskiej zabudowie (do 2 kondygnacji nadziemnych) wyposażony zostanie w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, indywidualne co oraz pomieszczenia gospodarcze. Budynek posadowiony na działce gminnej, której teren w zamierzeniach będzie przeznaczony na kompleksową zabudowę mieszkaniową.
- W przypadkach naglących Gmina będzie też wynajmować mieszkania na lokale komunalne z zasobu innego np. funkcjonującego w Złotoryi Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kamiennej Górze czy z rynku wtórnego.
- Prognoza wielkości zasobu mieszkań komunalnych zakłada ich wzrost o 10,9 % w końcowym okresie obowiązywania Programu, które będą pozyskiwane w sposób wymieniony powyżej.
- 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 Złotoryja.

- Strukturę wiekową budynków komunalnych określa tabela nr 6.

Tabela nr 6. Struktura budynków komunalnych ze względu na ich wiek i ich techniczne zużycie.

Lp.	Budynki wybudowane w latach	Ilość	%	Zużycie techniczne w % wg tablic ROSSA
1.	Do 1910 roku	10	52,6	50
2.	Od 1911-1945	8	42,1	45
3.	Po 1960	1	5,3	45
	Razem	19	100	x

2. Aktualny stan techniczny budynków jest adekwatny do ich wieku. Ponad 50% 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 gazowe, na opał stały lub elektryczne, wykonane we własnym zakresie przez użytkowników.
4. Nadal występują lokale mieszkalne, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c. usytuowanych na klatkach schodowych, brak jest w lokalach łazienek. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie zlokalizowane są w budynkach położonych w miejscowościach Nowa Ziemia, Lubiatów i Podolany.
5. Określając zużycie techniczne budynków komunalnych posłużono się metodą czasową ROSSA, przy założeniu niepełnej gospodarki remontowej. Metoda ta zakłada w sposób umowny jednakowe liniowe zużycie wszystkich elementów składowych budynku. Zużycie techniczne określone tą metodą można obniżyć np. o 10% wykonując remont kompleksowy poszycia dachowego lub remontując budynek zastępując uszkodzone elementy konstrukcyjne budynku nowymi. Ocena budynków pod względem technicznym dokonana została w następujący sposób:
 - 1) stan techniczny dobry oznacza budynek wymagający jedynie bieżącej konserwacji;
 - 2) budynki o stanie technicznym średnim i dostatecznym wymagają remontów i modernizacji o średnim natężeniu;
 - 3) budynek o złym stanie technicznym wymaga remontu kapitalnego dachu, przemurowania kominów, wymiany instalacji, remontu elewacji i napraw w mieszkaniach;

Tabela nr 7. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny budynków						
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba
1.	Budynki mieszkalne	3	15,8	10	52,6	6	31,6	19

Tabela nr 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja w latach 2017-2021 – lokale komunalne.

Lp.	Wyszczególnienie	ROK									
		2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
1.	Stan techniczny dobry	131	51,0	144	54,3	150	56,6	156	58,8	162	61,1
	Lokale socjalne	1	0,8	11	7,6	13	8,7	15	9,6	17	10,5
	Lokale komunalne	130	99,2	133	92,4	137	91,3	141	90,4	145	89,5
2.	Stan techniczny średni i dostateczny	95	37,0	95	35,9	95	35,9	95	35,9	95	35,9
	Lokale socjalne	17	17,9	17	17,9	17	17,9	17	17,9	17	17,9
	Lokale mieszkalne	78	82,1	78	82,1	78	82,1	78	82,1	78	82,1
3.	Stan techniczny zły	31	12,0	26	9,8	20	7,5	14	5,3	8	3,0
	Lokal socjalny	10	32,3	8	30,8	6	30,0	4	28,6	2	25,0
	Lokal mieszkalny	21	67,7	18	69,2	14	70,0	10	71,4	6	75,0
4.	Ogółem	257	100	265	100	265	100	265	100	265	100
	Lokale socjalne	28	10,9	36	13,6	36	13,6	36	13,6	36	13,6
	Lokale komunalne	229	89,1	229	86,4	229	86,4	229	86,4	229	86,4

6. 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.
7. Większość budynków komunalnych należy do obiektów o podstawowym standardzie, który w drodze realizacji w poszczególnych latach remontów pozwoli na jego podwyższenie. W konsekwencji tych działań udział lokali o dobrym stanie technicznym z 51% wzrośnie na koniec Programu do 61,1%, udział lokali o średnim i dostatecznym stanie technicznym zmniejszy się z 37% do 35,9%, zaś udział lokali o złym stanie technicznym zmniejszy się z 12% do 3%.
8. Gmina nie posiada puli lokali zamiennych. Remonty są tak planowane, aby nie utrudniały bieżącego funkcjonowania zamieszkujących i powodowały konieczności wyprowadzenia rodzin.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017-2020.

§ 5.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina Złotoryja 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 pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne,
 - 3) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców spełniających ustawowe kryteria dochodowe.
3. Gmina Złotoryja prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców gminy 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.
4. Na dzień 30 października 2016 roku pozostało do realizacji 34 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego i 1 wyrok eksmisyjny z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz 6 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu pozostawiania w niedostatku i dla osób o niskich dochodach.
5. Gmina Złotoryja 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 i stopień zużycia, 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, gazowych, elektrycznych i kominiarskich. Zalecenia zawarte w tych dokumentach wskazują też priorytety wykonywania robót budowlanoremontowych. Za podstawowy priorytet Gmina uznaje remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa lub zagrożenia życia.
3. Podejmowane remonty w zasobie mieszkaniowym Gminy Złotoryja 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. Uwzględniając wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który aktualnie wynosi dla województwa dolnośląskiego 3.718,00 zł za 1 m² (od 01.10.2015 do 31.03.2016) można szacunkowo określić wysokość potrzeb remontowych dla zasobów mieszkaniowych, na kwotę około 16.000.000,00 złotych w wersji docelowej dla stanu technicznego dobrego.
6. 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.
7. Zestawienie potrzeb remontowych przedstawiono w tabeli nr 9 i 10.

Tabela nr 9. Planowany koszt remontów.

Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
275.000,00	485.000,00	490.000,00	500.000,00	510.000,00	520.000,00

Tabela nr 10. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach.

Lp.	Rodzaj remontu	ROK					Ogółem
		2017	2018	2019	2020	2021	
		(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	
1.	Remont dachów	105	120	125	130	140	620
2.	Remont instalacji Gazowych	-	-	-	-	-	-

3.	Remont mieszkań (m.in. podłogi, tynki, odgrzybianie)	60	60	60	60	60	300
4.	Piece (postawienie i przebudowa)	10	15	20	25	25	95
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	30	30	30	30	30	150
6.	Remont klatek Schodowej	20	15	20	20	20	95
7.	Remont instalacji wod-kan	40	40	40	45	45	210
8.	Wymiana instalacji elektrycznej	70	60	55	50	40	275
9.	Remont elewacji, docieplenie szczytów	80	80	80	80	90	410
10.	Pozostałe remonty m.in. wynikające ze zdarzeń losowych (m.in. pożar, zalanie)	370	930	370	70	70	1.810
	Razem	785	1.350	800	510	520	3.965

8. Plan zakłada ponoszenie największych kosztów na remonty kompleksowe połączeń dachowych. W okresie obowiązywania programu koszty te wyniosą ponad 620 tys. złotych.
9. Pozostałe planowane koszty uwzględnione w poz. od 2 do 8 są remontami poszczególnych składników substancji budowlanej znajdującej się wewnątrz budynku. W okresie programowania planuje się te koszty na poziomie blisko 1,125 mln złotych.
10. W poszczególnych latach planuje się remont elewacji wraz z dociepleniem na niektórych budynkach (wyłączone są zabytki rejestrowe). Przy poniesionych wcześniej nakładach na remonty dachów i elementów budowlanych wewnątrz budynków, uzasadnionym jest wykonanie prac elewacyjnych jako kończących remont kompleksowy. W kolejnych latach koszty te wzrastają i w okresie 2017-2021 wyniosą 410 tys. zł.
11. Łącznie w okresie planowania Gmina Złotoryja zakłada wydatkowanie na planowe remonty i modernizację kwotę 3.965.000,00 zł, przeznaczone na lokale komunalne i budynki będące w 100% własnością Gminy.
12. Dodatkowo na remonty i modernizację w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ich częściach wspólnych przeznaczono w latach 2017-2021 kwotę 650 tys. zł. Wielkość ta stanowi wkład Gminy Złotoryja wg swoich udziałów na powyższe działania. Są one podejmowane na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących części wspólnych nieruchomości. Gmina Złotoryja 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 11. Remonty na podstawie uchwał we wspólnotach mieszkaniowych.

	ROK				
	2017 (w tyś. zł)	2018 (w tyś. zł)	2019 (w tyś. zł)	2020 (w tyś. zł)	2021 (w tyś. zł)
Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	110	120	130	140	150

ROZDZIAŁ V

Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021.

§ 7.

Sprzedaż lokali komunalnych.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).
2. Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobach mienia komunalnego.
3. Sprzedaż lokalu następuje łącznie z ułamkową częścią gruntu.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:
 - 1) przeznaczonych do wykwaterowania na podstawie decyzji organów nadzoru budowlanego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców;
 - 2) przeznaczonych do remontu kapitalnego z zastrzeżeniem, iż lokale w tych budynkach mogą być za zgodą Rady Gminy przeznaczone do sprzedaży, pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców;
 - 3) wykorzystywanych do realizacji zadań gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele kultury, oświaty, ochrony zdrowia oraz siedziby gminnych jednostek organizacyjnych;
 - 4) w których lokale przeznaczone zostały wyłącznie do wynajmu jako lokale socjalne;
 - 5) w których lokale mieszkalne zostały nabyte na stan mienia komunalnego celem zapewnienia lokali zamiennych dla pogrzelców (budynek nr 1 w Nowej Ziemi).
5. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które nie podlegają oddaniu w najem, Rada Gminy może przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu;
6. Formę i zakres ograniczeń przetargu określa Wójt Gminy, biorąc pod uwagę potrzeby zabezpieczenia lokali dla członków wspólnoty samorządowej;

7. Sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców odbywa się w formie bezprzetargowej;
8. Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego deklarację wyrażającą wolę nabycia lokalu wytypowanego do sprzedaży;
9. Do sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych w drodze bezprzetargowej stosuje się bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży ustanowione przez Radę Gminy odrębną uchwałą;
10. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym w kolejnych latach wyniesie:
 - 1) 2017 – 5 lokali,
 - 2) 2018 – 10 lokali,
 - 3) 2019 – 5 lokali,
 - 4) 2020 – 12 lokali,
 - 5) 2021 – 7 lokali.
11. Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.
12. 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.
13. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.

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

§ 9.

1. **Stawka czynszu za 1 m² 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 Wójt Gminy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
3. Wójt Gminy ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.
4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 10.

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

1. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:
 - 1) położenie budynku w zabudowie jednorodzinnej o +5%,
 - 2) położenie lokalu w budynkach po termomodernizacji lub remoncie kompleksowym o + 20%,
 - 3) położenie lokalu w budynkach nowowytbudowanych o + 40%,
 - 4) lokale wyposażone w instalację c.o. do którego ciepło jest dostarczane z zewnątrz o + 15%,
 - 5) lokale wyposażone w instalację gazową o + 10%.
2. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu:
 - 1) lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń przez dwóch co najmniej odrębnych najemców (łazienka, wc) - o 10%,
 - 2) lokale niewyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
 - 3) dla lokali posiadających kuchnię lub pokoje bez naturalnego oświetlenia – o 5%,
 - 4) lokale zawilgocone przynajmniej w 30% - o 10%,
 - 5) dla lokali położonych w budynku o dostatecznym lub złym stanie technicznym - o 5 %.
3. Położenie lokalu w budynku o stanie technicznym dobrym nie powoduje podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej czynszu.
4. Obniżenia stawki czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów i nie więcej niż o 40%.

§ 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.
3. W przypadku, gdy podwyższenia standardu lokalu dokonał najemca, za zgodą i pisemną umową rozliczeniową z wynajmującym, ulepszenia te nie powodują zmiany wysokości czynszu najmu.

§ 12.

1. Nie planuje się obniżenia czynszu na wniosek najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych, przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.
2. Obniżki czynszu stosowane w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na nie spełnienie kryterium powierzchni mieszkania .
3. W stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na nie spełnienie kryterium powierzchni mieszkania może być udzielona obniżka czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

4. Obniżka czynszu przysługuje, jeśli średni dochód miesięczny najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwot określonych w tabeli nr 12.
5. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
6. Procedura obniżki czynszu rozpoczyna się na wniosek najemcy złożony wraz z deklaracją o wysokości dochodów. Wzór deklaracji jest określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Deklaracja winna być potwierdzona zaświadczeniem o dochodach członków gospodarstwa domowego
7. Obniżki czynszu udziela się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
8. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być mniejsza od stawki za lokal socjalny.
9. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach:
 - 1) określonych w ustawie,
 - 2) najemcy lokalu socjalnego,
 - 3) najemcy zalegającego z zapłatą należności za najmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba, że zastosowano ulgę w spłacie należności na podstawie innych przepisów.
10. Wniosek o obniżkę czynszu nie będzie uwzględniony w przypadkach:
 - 1) wystąpienia przesłanek określonych w ustawie
 - 2) najemca utracił tytuł prawny do lokalu
 - 3) najemca nie wywiązuje się z warunków określających spłatę należności.

Tabela nr 12. Wysokość obniżek czynszu w zależności od dochodu .

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wg najniższej emerytury			Wysokość obniżki czynszu
1.	Gospodarstwo jednoosobowe	1.	Do 50% najniższej emerytury	15%
		2.	Powyżej 50% do 75 %	10%
		1.	Powyżej 75% do 100%	5%
2.	Gospodarstwo wieloosobowe	1.	Do 40% najniższej emerytury	15%
		2.	Powyżej 40% do 60 %	10%
		3.	Powyżej 60% do 75%	5%

ROZDZIAŁ VII

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złotoryja oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2017-2021.

§ 13.

Zarządzanie nieruchomościami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez Wójta Gminy Złotoryja.

§ 14.

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 albo przez współwłaścicieli przy małych wspólnotach. 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 Wspólnoty,
4. ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem przy jednoczesnej poprawie stanu technicznego zasobu.

§ 15.

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.

§ 16.

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

§ 17.

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

ROZDZIAŁ VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021.

§ 18.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 są:

1. czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych,
2. dotacje celowe Gminy Złotoryja z przeznaczeniem na remonty kapitalne części składowych nieruchomości (m.in. dachy, elewacje),
3. wpływy z dzierżawy powierzchni budynków lub innych elementów infrastruktury pod reklamy, z zachowaniem porządku przestrzeni publicznej (tzw. Ustawa krajobrazowa) i poszanowaniem ochrony zabytków,
4. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania.

Tabela nr 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 201-2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Czynsz za najem mieszkalnych lokali komunalnych	630	630	650	650	670
2	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych	-	-	-	-	-
3	Przychody z reklam	-	-	-	-	-
4	Przychody z budżetu gminy na remonty	485	500	500	550	550
5	Pozostałe przychody	-	-	-	-	-
6	Przychody z budżetu Gminy na inwestycje mieszkaniowe	150	150	150	-	-
	Ogółem	1.265	1.280	1.300	1.200	1.220

ROZDZIAŁ IX

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 Złotoryja, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Złotoryja jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 19.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Złotoryja w latach 2017-2021 finansowane są w 100% ze źródeł wykazanych w § 18.

1. Na koszty te składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji (m.in. przeglądy budowlane, elektryczne, gazowe, 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).

§ 20.

Gmina przewiduje w okresie programowania wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Gminy w wysokości 450.000,00 zł.

Tabela nr 14. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

	Rodzaje kosztów	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
	Koszty bieżącej eksploatacji	261.401	271.401	281.401	291.401	301.401
	Koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	395.000	400.000	410.000	415.000	420.000
	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicielowi	12.000	15.000	15.000	20.000	20.000
	Wydatki inwestycyjne	150.000	150.000	150.000	-	-

ROZDZIAŁ X

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

§ 21.

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.

§ 22.

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 na budynku nowym zarządom. Zmniejszanie kosztów w tych wspólnotach o zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy zostaną przeniesione na newralgiczne koszty w innych budynkach lub zostaną w Gminie.

§ 23.

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

- 1) możliwość odpracowania zaległości czynszowych w jednostkach organizacyjnych Gminy.
W roku 2015 z tej możliwości skorzystało 2 najemców, którzy w ten sposób spłacili swoje zadłużenie na podstawie umów o świadczenie rzeczowe.
- 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.

§ 24.

Gmina Złotoryja będzie prowadzić działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.

§ 25.

Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego i jego racjonalizacji Gmina Złotoryja 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. poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom w oparciu o prowadzenie polityki wzajemnej zamiany mieszkań,

5. wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.

§ 26.

Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. W celu realizacji tego zadania Gmina Złotoryja 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. sukcesywne wykonywanie dla lokali komunalnych inwentaryzacji budowlanej przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, co pozwoli na skrócenie czasu potrzebnego dla wyodrębnienia własności.