



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 grudnia 2021 r.

Poz. 6320

UCHWAŁA NR XXXVIII/240/21 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamienna Góra na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Kamienna Góra uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kamienna Góra na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Pawlik

Załącznik do uchwały nr XXXVIII/240/21
Rady Gminy Kamienna Góra
z dnia 22 grudnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIENNA GÓRA NA LATA 2022-2026

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamienna Góra na lata 2022-2026, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Kamienna Góra w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Program obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2022-2026;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2022-2026;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
 - 8) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamienna Góra na lata 2022-2026";
 - 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kamienna Góra;
 - 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kamienna Góra;
 - 5) Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra;
 - 6) Stawce podstawowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.
 - 7) Dochód – dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 8) Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Kamienna Góra w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2022 - 2026

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamienna Góra objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy Kamienna Góra oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Kamienna Góra obejmuje 137 mieszkań zlokalizowanych w 34 budynkach, na terenie 12 wsi, w tym 1 mieszkanie chronione zlokalizowane w budynku komunalnym we wsi Dębrznik. W 20 budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe) znajduje się 98 mieszkań własnościowych. W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 20 mieszkań z najmem socjalnym zlokalizowanych w dziewięciu budynkach rozmieszczonych na terenie pięciu wsi.
3. Największa koncentracja mieszkań występuje w czterech miejscowościach gminy, tj. Czadrów, Krzeszów, Szarocin, Ogorzelec. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych ośmiu miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do trzech kondygnacji i o małej kubaturze, przeciętnie od 4 do 7 mieszkań w budynku, poza Czadrowem tzw. „Osiedle” gdzie w trzech dwuklatkowych budynkach średnio znajduje się po 16 mieszkań oraz jeden budynek na terenie wsi Ogorzelec z 17 - stoma mieszkaniami.
4. Z poniższych danych wynika, że 55 lokali tj. (40,15 %) stanowiących własność Gminy Kamienna Góra znajduje się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi, natomiast 82 lokale (59,85 %) w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy.

Tabela nr 1.

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra na dzień 01.12.2021 r.

L.p	Adres	Ilość mieszkań ogółem	W tym własnych	Ilość mieszkań gminnych	W tym najem socjalny	Zarządca
1	Czadrów 7	5	4	1	0	Spółka Mieszkaniowa
2	Czadrów 10	5	3	2	0	Spółka Mieszkaniowa
3	Czadrów 105-106	16	13	3	0	GMINA
4	Czadrów 107-108	15	10	5	0	GMINA
5	Czadrów 109-110	16	15	1	0	DOMINO
6	Dębrznik 18	4	0	4	1 l. chroniony	GMINA
7	Gorzeszów 49	7	0	7	4	GMINA
8	Gorzeszów 51	6	0	6	2	GMINA
9	Gorzeszów 113	4	0	4	2	GMINA

10	Janiszów 13	3	0	3	1	GMINA
11	Janiszów 53	9	3	6	2	Spółka Mieszkaniowa
12	Jawiszów 1	6	0	6	1	GMINA
13	Jawiszów 23	7	4	3	0	DOMINO
14	Krzeszów Kalwaria 1A	6	0	6	0	GMINA
15	Krzeszów Wilmanna 9	6	0	6	0	GMINA
16	Krzeszów Św.Józefa 5	3	0	3	0	GMINA
17	Leszczyniec 27	7	6	1	0	Spółka Mieszkaniowa
18	Leszczyniec 49	4	3	1	0	Spółka Mieszkaniowa
19	Ogorzelec 25	4	2	2	0	Spółka Mieszkaniowa
20	Ogorzelec 38	6	5	1	0	Spółka Mieszkaniowa
21	Ogorzelec 63	4	1	3	0	Spółka Mieszkaniowa
22	Ogorzelec 66	6	3	3	1	Spółka Mieszkaniowa
23	Ogorzelec 80	17	0	17	4	GMINA
24	Olszyny 8	9	0	9	3	GMINA
25	Olszyny 94	3	3	0	0	GMINA
26	Pisarzowice 77	4	0	4	0	GMINA
27	Pisarzowice 108	9	6	3	0	DOMINO
28	Pisarzowice 158	3	0	3	0	GMINA
29	Pisarzowice 160	4	0	4	0	GMINA
30	Ptaszków 5	7	6	1	0	GMINA
31	Ptaszków 52	9	4	5	0	GMINA
32	Szarocin 70	5	2	3	0	Spółka Mieszkaniowa
33	Szarocin 80	8	1	7	0	Spółka Mieszkaniowa
34	Szarocin 110	8	4	4	0	Spółka Mieszkaniowa
	Razem	235	98	137	20 /l.n.s 1/l. ch	

§2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Kamienna Góra.

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania. Z uwagi na wiek budynków (poza 3 budynkami tzw. „osiedla czadrowskiego”), wybudowanych w większości w pierwszych latach wieku 20-tego, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest niezadowalający.
2. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia Tabela nr 2 .

Tabela nr 2
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Kamienna Góra

S T A N T E C H N I C Z N Y B U D Y N K Ó W				
Dobry - nie wymagający napraw w obecnym stanie	Dostateczny – wymagający remontów bieżących i ulepszeń	Niezadowalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych	Zły – wymagający pilnych prac remontowo konstrukcyjnych	Razem
3	14	15	2	34

3. W latach 2022 – 2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w 100 % gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenie do likwidacji wspólnych toalet jak również wyeliminowania złych stanów budynków. Działania te dotyczą również budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, poprawa efektywności energetycznej budynków i zmiana sposobu ogrzewania.

§3. Lokal z najmem socjalnym.

1. Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali z najmem socjalnym będą sukcesywnie narastać i tym samym pozyskiwanie do zasobu lokali o obniżonej wartości użytkowej i mniejszych powierzchniach musi być procesem ciągłym.
2. W związku z obowiązkiem dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądu konieczne będzie zwiększenie zasobu mieszkań z najmem socjalnym poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie.
3. Aktualne potrzeby na okres obowiązywania Programu szacuje się na poziomie 5 – 8 lokali rocznie. Przyjmując rosnącą tendencję potrzeb, również dla najemców znacznie zalegających w opłatach i czynszach w lokalach komunalnych (*propozycja zamiany*) i jednocześnie malejący „ruch ludności” w posiadanym zasobie mieszkaniowym może spowodować wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.

4. Utrzymywanie się takiego zjawiska w dłuższym przedziale czasowym może spowodować potrzebę niezbędnych adaptacji na małe lokale mieszkalne niektórych przestrzeni strychowych bądź gospodarczych w budynkach nadających się do takiego przeznaczenia.

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów. Tabela nr 3 przedstawia prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra z podziałem na lata.

Tabela nr 3
Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kamienna Góra z podziałem na lata:

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	133	129	125	121	117

ROZDZIAŁ III
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 5. Analiza potrzeb remontowych.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. Większość budynków wymaga remontów lub modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu mieszkaniowego gminy i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.
3. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnia:
- 1) Potrzeby remontowe:
- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - b) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie

- warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową i sprawne przewody kominowe,
- d) działania podnoszące energooszczędność budynków i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne;
- e) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.
- 2) Priorytety remontowe:
- a) remonty dachów i wymiana pokryć dachowych, pęknięć ścian zewnętrznych, odwodnienie i wzmocnienie fundamentów wraz z likwidacją zawilgoceń ścian przyziemia, remont i budowa nowych zbiorników bezodpływowych,
- b) termomodernizacja budynków i wymiana źródeł ciepła,
- c) remonty bieżące.
4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:
- a) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, co obniży koszty eksploatacji i wydłuży żywotność budynku,
- b) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych oraz ich modernizacja, co obniży koszty eksploatacji budynków i remontów związanych z usuwaniem ich skutków jak również przyczyni się do lokalnej poprawy jakości powietrza,
- c) poprawę efektywności energetycznej budynków.
5. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach, sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz dostosowanych do wymagań obowiązujących przepisów źródeł ciepła.
6. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Kamienna Góra będzie możliwe stosownie do podjętych merytorycznych uchwał o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.
7. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
8. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.
9. Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4
Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5.

Lp.	Koszty związane z utrzymaniem lokali w tys. zł z podziałem na lata					
1.	lata	2022	2023	2024	2025	2026
2.	ogólnobudowlane	620	650	680	710	740
3.	awarie	30	30	30	30	30
4.	razem	650	680	710	740	770

10. Ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy zakłada się realizację zadania inwestycyjnego – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 6. Planowana sprzedaż lokali.

1. Uwzględniając średnioroczną sprzedaż lokali na poziomie 4 mieszkań rocznie, zakłada się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rok	Ilość lokali mieszkalnych w zasobie gminy stan początkowy	Planowana sprzedaż lokali	Ilość lokali mieszkalnych w zasobie gminy stan końcowy
2022	137	4	133
2023	133	4	129
2024	129	4	125
2025	125	4	121
2026	121	4	117

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim na tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach proponowanych do zbycia przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach ze współwłasnością, proponowanych do sukcesywnego zbycia:

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	W tym własnościowych	Ilość mieszkań komunalnych do zbycia	Uwagi
1	Czadrów 7	5	4	1	
2	Czadrów 10	5	3	2	
3	Czadrów 105-106	16	13	3	
4	Czadrów 107-108	15	10	5	
5	Czadrów 109-110	16	15	1	
6	Janiszów 53	9	3	6	
7	Jawiszów 23	7	4	3	
8	Leszczyniec 27	7	6	1	
9	Leszczyniec 49	4	3	1	
10	Ptaszków 52	9	4	5	

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	W tym własnościowych	Ilość mieszkań komunalnych do zbycia	Uwagi
11	Ptaszków 5	7	6	1	
12	Ogorzelec 25	4	2	2	
13	Ogorzelec 38	6	5	1	
14	Ogorzelec 63	4	1	3	
15	Ogorzelec 66	6	3	3	
16	Olszyny 94	3	3	-	Nieruchomość ze świetlicą (1 lokal)
17	Pisarzowice 108	9	6	3	
18	Szarocin 70	5	2	3	
19	Szarocin 80	8	1	7	
20	Szarocin 110	8	4	4	
	R a z e m	153	98	55	

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy udział Gminy jest mniejszy niż 50 %. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadkach nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.
4. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.
5. Kwoty uzyskiwane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.
6. Nie przeznaczają się do sprzedaży, w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalnych:

a) zlokalizowanych w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy,

b) przeznaczonych na najem socjalny,

c) ze stwierdzonymi zaległościami czynszowymi.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7. Polityka czynszowa.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki utrzymanie ich na odpowiednim poziomie technicznym.

2. W zasobie mieszkaniowym obowiązuje stawka podstawowa czynszu. Stawkę podstawową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
3. Stawka podstawowa czynszu ustalana będzie jako 45 % maksymalnej miesięcznej stawki czynszu za 1 m2 stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego dla województwa dolnośląskiego. Zmiany stawki czynszu przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7
Zmiany stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w okresie obowiązywania programu.

Założenie	2021	2022
Stawka podstawowa czynszu zł/m ²	4,93	5,62
Maksymalna miesięczna stawka czynszu ustalona na podstawie 3% wartości odtworzeniowej 1 m2 powierzchni użytkowej ustalona na podstawie wskaźników podanych w Obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego (Dz.U. z dnia 30.09.2021 r. poz. 4431) zł/m2	12,49	12,49
Dynamika wzrostu w %	100	14 %
Maksymalna wysokość czynszu w Gminie	7,89	8,99
Wpływy z czynszu w zł	348.000,00	380.400,00

* przy dynamice wzrostu stawki podstawowej czynszu zakłada się zmniejszenie wpływów z tego tytułu ze względu na sukcesywną sprzedaż lokali

§ 8. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu przedstawionych w tabelach nr 8 i 9

Tabela nr 8
Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki podwyższające	wielkość*
1.	lokal wyposażony w wc wykonane przez wynajmującego	+20%
2.	lokal wyposażony w łazienkę wykonaną przez wynajmującego	+20%
3.	lokal wyposażony w c.o. wykonane przez wynajmującego i zasilane w ciepło z sieci zewnętrznej (nie dotyczy c.o. etażowego)	+20%

* stosuje się maksymalnąwyżkęstawki podstawowej czynszu: +60 %

Tabela nr 9
Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające	wielkość*
1.	lokal bez urządzeń kanalizacyjnych	-20%
2.	mieszkanie o złym stanie technicznym lub zawilgocone	-20%

* stosuje się maksymalnązniżkęstawki podstawowej czynszu: -20 %

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki podstawowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeżeli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę podstawową.
3. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez wynajmującego ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.
4. Podstawą do dokonania zmian w zakresie wysokości stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę podstawową czynszu jest protokół potwierdzający dokonanie zmian i uzasadnienie podwyżki lub obniżki czynszu.
5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.

§ 9. Czynsz w lokalach z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeniach.

1. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym i tymczasowym stanowi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych.

§ 10. Warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o :
 - a) 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym ;
 - b) 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
4. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali z najmem socjalnym.
5. Nie pobiera się kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMIN

§ 11. Zarządzaniem zasobem.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy a bezpośrednie obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych wykonuje referat Komunalny Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Kamienna Góra, który do celów remontowo - konserwacyjnych zatrudnia wyłonione zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych podmioty gospodarcze.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 12. Możliwości finansowania.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
 - b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 - c) część przychodów z tytułu sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
 - d) inne środki budżetowe.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło się również odbywać poprzez środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.
3. W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie inwentaryzacji budynków mieszkalnych, celem aktualizowania użytkowanej powierzchni mieszkań i tym samym właściwego naliczania czynszu, a dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (*ponad przynależne*) znajdujące się w budynkach przeznaczone zostaną do wynajmu.

ROZDZIAŁ VIII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 13. Koszty utrzymania zasobu.

1. Koszty będą określane odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach

z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10
Prognozowana wysokość kosztów:

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tys. zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	30	33	36	39	42
2.	Koszty remontów/modernizacji	650	680	710	740	770
3.	Koszty inwestycyjne	100	0	1000	500	500
4.	Koszty zarządu	17,5	18	18,5	19	19,5
5.	RAZEM	797,50	731,00	1.764,50	1298,00	1.331,50

ROZDZIAŁ IX

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

§ 14. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowało by potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z ruchu ludności. W przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych w budynkach, możliwe będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich na terenie gminy.
2. Ze względu na rozproszoną na terenie gminy substancję mieszkaniową w 12-tu miejscowościach, praktycznie niemożliwym będzie zachowanie warunku zadysponowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości.

§ 15. Planowana sprzedaż lokali.

1. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do **sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.**
2. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Najemcom mieszkań, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy proponować sukcesywnie lokale zamienne pozyskiwane z tzw. „ruchu ludności”. Działanie takie powinno poprzedzać przydziały mieszkań dla osób oczekujących – z tzw. Listy.
3. Efektem działań będzie ograniczenie do minimum ilości nieruchomości wspólnych z udziałem Gminy.
4. Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację posiadanej substancji mieszkaniowej gminy. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.

5. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach rozkładania ceny sprzedaży na raty nie stosuje się zasad preferencyjnych (bonifikat).