



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 2383

### UCHWAŁA NR LIX/379/2023 RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU

z dnia 31 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023-2027**

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 oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska Kudowy-Zdroju uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Wojciech Duś**

Załącznik  
do uchwały nr LIX/379/2023  
Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju  
z dnia 31 marca 2023 r.

## Rozdział 1.

### Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszym programie mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kudowa-Zdrój,
- 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023 – 2027,
- 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską Kudowy-Zdroju,
- 4) Burmistrzu Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój,
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Celem Programu jest w szczególności:

- 1) racjonalizacja najmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości i wyposażenia do liczebności gospodarstw domowych i ich możliwości finansowych;
- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) poprawa skuteczności egzekwowania zaległości czynszowych od dłużników gminy;
- 4) realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 5) likwidacja barier architektonicznych w lokalach przeznaczonych do najmu na rzecz osób niepełnosprawnych;

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kudowa-Zdrój w latach 2023-2027.

§ 2. 1. Zadaniem Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój według stanu na dzień 31.12.2022 r., obejmował 339 lokali komunalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 12.579,37 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lp.	Forma własności:	Ilość budynków szt.	Ilość lokali szt.	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1.	Gmina Kudowa- Zdrój	17	106	3.909,94
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	97	233	8.669,43
	<b>RAZEM:</b>	<b>114</b>	<b>339</b>	<b>12.579,37</b>

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy zakłada spadek liczby lokali, wynikający zarówno ze sprzedaży lokali, jak i ich wycofywania z najmu ze względu na stan techniczny lub remont.

**Tabela nr 2.** Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaj zmiany zasobu	LATA				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lokali mieszkalnych	-15	-10	-10	-10	-10
2.	Sprzedaż lokali w drodze przetargu na rzecz osób trzecich	-10	-10	-10	-10	-10
3.	Wyłączenia z najmu lokali komunalnych ze względu na stan techniczny lub remont	-5	-17	-17	-5	-5
<b>RAZEM:</b>		<b>-30</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>

**Tabela nr 3.** Prognoza ilości lokali komunalnych w latach 2023-2027:

Lp.	Rok	Liczba lokali na początku roku	Zmiana zasobu	Liczba lokali na koniec roku
1.	2023	339	-30	309
2.	2024	309	-37	272
3.	2025	272	-37	235
4.	2026	235	-25	210
5.	2027	210	-25	185

4. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez podziały istniejącego zasobu lub pozyskanie nowego zasobu.

5. W celu prawidłowej i skutecznej realizacji zadań, o których mowa w Programie, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

6. Realizacja obowiązków Gminy wynikających z art. 4 ustawy w okresie obowiązywania Programu odbywać się będzie również w formie współpracy ze spółką SIM Sudety Sp. z o.o. w Kłodzku, tj.: świadczenia usług ogólnym interesie gospodarczym, polegającym na wybudowaniu mieszkań w ramach sektora publicznego i ich późniejszego wynajmu, celem zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, związanych z budownictwem mieszkaniowym.

7. Mieszkania wybudowane w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej nie będą stanowiły mieszkaniowego zasobu Gminy, a ich eksploatacja i wynajem odbywać się będzie na podstawie odrębnych przepisów prawa.

§ 3. W okresie obowiązywania Programu zakłada się utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

**Tabela nr 4.** Struktura wiekowa budynków stanowiących w 100% własność Gminy Kudowa-Zdrój:

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1900	3	17,65 %
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	13	76,47 %
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	1	5,88 %
4.	Wybudowane po roku 1990	0	0
	<b>Razem:</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

**Tabela nr 5.** Stan wyposażenia technicznego lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kudowa-Zdrój oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych – według stanu na dzień 31.12.2022 r.:

Lp.	Nazwa instalacji/rodzaj ogrzewania	Liczba lokali Szt.	Udział procentowy w całości %
1.	Sposób ogrzewania, w tym:	339	100%
	c.o. z lokalnej kotłowni gazowej w budynku	94	27,73
	ogrzewanie etażowe gazowe	93	27,43
	ogrzewanie etażowe elektryczne	26	7,67
	ogrzewanie etażowe na paliwo stałe	126	37,17
2.	Rodzaj instalacji:		
	a) elektryczna	339	100,00
	b) wodno- kanalizacyjna	339	100,00
	c) gazowa	260	76,70

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023-2027.**

§ 4. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na zasadach i w sposób określony w ustawie gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

2. Kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy określone zostały w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

3. Burmistrz Miasta dokonuje analizy niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w sposób ciągły oraz sporządza listę oczekujących na przydział lokalu komunalnego i listę osób oczekujących na zamianę lokalu, a także podaje ją do ogólnej wiadomości w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.

4. Na dzień 31.12.2022 r. potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej kształtowały się na poziomie 16 gospodarstw domowych.

**Tabela nr 6.** Prognoza ilości lokali odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, w latach 2023-2027.

Lp.	Przyczyna pozyskania lokalu do najmu	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Zwolnienie lokalu w wyniku wykonania wyroku eksmisyjnego	2	2	2	2	2
2.	Zgon najemcy i brak osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu	4	4	4	4	4
3.	Dobrowolne zdanie lokalu przez najemcę	4	4	4	4	4
4.	Zamiana lokalu	5	17	17	5	5
	<b>RAZEM:</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

5. Lokale komunalne odzyskiwane w wyniku naturalnego ruchu ludności w pierwszej kolejności przeznaczane są do powtórnego zasiedlenia.

§ 5. 1. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy w latach 2023-2027 planuje się w szczególności:

- a) realizowanie w pierwszej kolejności remontów i inwestycji, które będą usuwały stany awaryjne, zagrażające mieniu oraz życiu i bezpieczeństwu mieszkańców,
- b) stopniowe doprowadzenie do poprawy stanów technicznych wszystkich budynków i lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy poprzez systematyczne przeznaczanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje,
- c) realizowanie inwestycji, zmierzających do obniżenia zużycia nośników energii w budynkach i lokalach gminnych,
- d) realizowanie inwestycji, mających na celu ochronę środowiska naturalnego poprzez wprowadzanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań służących ochronie powietrza, ograniczenie tzw. niskiej emisji oraz trwałą wymianę niskosprawnych i nieekologicznych kotłów oraz pieców węglowych na nowoczesne urządzenia grzewcze.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych partycypowanie w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków wspólnot, odbywać się będzie na podstawie uchwał remontowych, stosownie do posiadanych udziałów.

3. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana będzie na podstawie okresowych przeglądów budynków, w oparciu o przepisy określające warunki techniczne dla budynków, w tym przepisy ustawy Prawo Budowlane.

**Tabela nr 7.** Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków, stanowiących własność Gminy Kudowa – Zdrój na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budy- nków szt.	LATA/Ilość				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	7	1	2	2	1	1
2.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana pionów z podejściami pod urządzenia odbiorcze	4	0	1	1	1	1
3.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	4	0	1	1	1	1
4.	Wymiana stolarki okiennej	8	1	2	2	2	1
5.	Remonty klatek schodowych	7	0	2	2	2	1
6.	Remonty elewacji	4	0	1	1	1	1

**Tabela nr 8.** Planowany zakres remontów i modernizacji budynków, stanowiących własność Gminy na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budy- nków szt.	LATA/Ilość				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	4	1	1	1	1	0
2.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana pionów z podejściami pod urządzenia odbiorcze	2	0	1	1	0	0
3.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w	3	0	1	1	0	1

	lokalach mieszkalnych						
4.	Wymiana stolarki okiennej	5	1	1	1	1	1
5.	Remonty klatek schodowych	2	0	0	0	1	1
6.	Remonty elewacji	2	0	1	1	0	0

**Tabela nr 9.** Planowany zakres inwestycji w budynkach, stanowiących własność Gminy na lata 2023-2027.

Lp.	Rodzaj inwestycji	LATA/Ilość				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Zmiana systemu ogrzewania lokali – wymiana niskoemisyjnych źródeł ciepła na ekologiczne (ogrzewanie elektryczne, gazowe, OZE)	1	1	1	1	1
2.	Termomodernizacja budynków	0	1	1	0	0
3.	Wykonanie przyłączy gazowych i elektrycznych wraz z budową wewnętrznych instalacji w budynku	0	1	1	0	0

#### Rozdział 4.

##### Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

§6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- a) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- b) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy będzie następowało po uprzedniej analizie ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

§7. 1. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym, objętym Programem może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami, na rzecz ich najemców.

2. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych wyłączonych z najmu w drodze przetargowej.

**Tabela nr 10.** Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaj zmiany zasobu	LATA				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lokali mieszkalnych	15	10	10	10	10

2.	Sprzedaż lokali w drodze przetargu na rzecz osób trzecich	10	10	10	10	10
<b>RAZEM:</b>		<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### Rozdział 5.

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

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z Programu.

2. Uwzględniając różnorodny standard lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu.

3. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu uwzględniają w szczególności:

- a) położenie budynku, w którym lokal się znajduje,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) stan techniczny budynku, w którym lokal się znajduje.

§ 9. 1. Dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz Miasta ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

4. Wprowadza się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp	Nazwa zwyżki	% zwyżki do stawki bazowej
1.	Położenie budynku: - strefa centralna miasta <sup>1)</sup>	10
2.	Położenie lokalu w budynku: - Lokal położony na I piętrze <sup>2)</sup>	10
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: - Budynek i lokal wyposażony w instalację gazową <sup>3)</sup> - Budynek i lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania <sup>4)</sup> - Lokal wyposażony w wc podłączone do sieci sanitarnej <sup>5)</sup>	25 25 25

	- Lokal wyposażony w łazienkę <sup>6)</sup>	
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - gruntowny remont budynku <sup>7)</sup>	10
	<b>Suma zwyżek:</b>	<b>130</b>

## Objaśnienia:

- 1) przez strefę centralną miasta rozumie się budynki, usytuowane w obrębie strefy A i B ochrony uzdrowiska miasta, której obszar został ustalony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kudowa-Zdrój.
  - 2) przez I piętro rozumie się lokale położone w budynkach o co najmniej trzech kondygnacjach nadziemnych.
  - 3) przez instalację gazową zasilaną z sieci gazowej rozumie się układ przewodów za kurkiem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku, wraz z urządzeniami do pomiaru zużycia gazu i urządzeniami gazowymi, dotyczy to również lokali nie wyposażonych w instalację gazową, ale posiadających możliwości techniczne włączenia się do istniejącej w budynku instalacji gazowej.
  - 4) przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się układ przewodów prowadzonych wewnątrz budynku i w lokalach, dostarczającą ogrzewanie energią cieplną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych usytuowanych w budynku lub w lokalu.
  - 5) przez wc podłączone do sieci sanitarnej rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfluczki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem, pozostającego do wyłącznej dyspozycji jednego mieszkania.
  - 6) przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie, posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego.
  - 7) przez gruntowny remont budynku rozumie się przeprowadzenie prac budowlanych, jako remont, modernizacja lub wymiana zaplanowana przez właściciela lub współwłaścicieli budynku, w wyniku którego przywrócono wartość użytkową i funkcjonalną oraz podniesiono sprawność techniczną i wartość ekonomiczną lokali w budynku.
5. Wprowadza się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Położenie lokalu w budynku: - niekorzystne usytuowanie lokalu <sup>1)</sup>	10
2.	Ogólny stan techniczny budynku: - zły stan techniczny <sup>2)</sup>	20
	<b>Suma zniżek:</b>	<b>30</b>

**Objaśnienia:**

- 1) przez niekorzystne usytuowanie lokalu rozumie się lokale usytuowane w piwnicach, suterrenach, poddaszach, posiadających ślepe kuchnie i takie, których wysokość na całej powierzchni użytkowej nie przekracza wysokości 2,20 m.
- 2) przez zły stan techniczny budynku rozumie się zużycie techniczne budynku powyżej 50%, powodujące obniżenie wartości użytkowej lokali w budynku.
6. Suma czynników podwyższających wysokość stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 130%.
7. Suma czynników obniżających wartość stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30%.

**§ 10.** 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonania remontu lub modernizacji budynku,
  - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu,
  - c) nastąpi weryfikacja czynszu, przeprowadzona w trybie art. 21c ustawy
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt a) i b) winien być protokół potwierdzający okoliczności uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

**§ 11.** 1. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę stawki bazowej czynszu, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

3. Ustala się wskaźniki obniżek stawek bazowych czynszu w następujących wysokościach:

- a) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości procentowych najniższej emerytury, określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych,
- b) 9 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe nie więcej niż 10%,
- c) 8 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe więcej niż 10%, ale nie więcej niż 20%.

4. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

**Rozdział 6.****Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami  
wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany  
w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023-2027**

**§ 12.** 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności, mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - c) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
  - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - e) utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - f) uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał, podejmowanych przez właścicieli lokali oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 13. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy uznaje się optymalizację kosztów oraz poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

- § 14. 1. Finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się z budżetu Gminy.
2. Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą przychody z tytułu czynszu najmu lokali najmowanych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali
3. Dodatkowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą:
- a) odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokali,
  - b) opłaty z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych,
  - c) opłaty z tytułu dzierżawy powierzchni budynków na reklamy, urządzenia technologiczne, itp.,
  - d) środki pozyskiwane z budżetu Unii Europejskiej, np.: w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska na lata 2021-2027
  - e) dotacje pozyskiwane z budżetu państwa w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków
  - f) inne źródła.

**Tabela nr 11.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.

wyszczególnienie		Jednostka zł	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
Źródła finansowania	Przychód z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe	6 909 tys.	1 315	1 348	1 381	1 415	1 450
	Pozostałe przychody (środki UE, dotacje i inne)	5 700 tys.	300	2 500	2 500	200	200

**Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji,  
koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków  
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu  
nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także  
koszty inwestycyjne**

§ 15. 1. Finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Partycypacja Gminy w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 16. 1. Zakłada się stałe i systematyczne ponoszenie kosztów na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

**Tabela nr 12.** Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

wyszczególnienie	Jednostka zł	Rok				
		2023	2024	2025	2026	2027
<b>Budynki i lokale gminne:</b>						
planowany koszt bieżącej eksploatacji budynków komunalnych	4 750 tys.	915	930	945	960	1 000
planowany koszt remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych	610 tys.	110	120	120	130	130
<b>Wspólnoty mieszkaniowe:</b>						
planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 303 tys.	243	250	260	270	280
planowana zaliczka na bieżącą eksploatację części wspólnych wspólnot mieszkaniowych	690 tys.	134	136	138	140	142
<b>Inwestycje:</b>						

wyszczególnienie		Jednostka zł	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
	Planowane koszty inwestycyjne	7 810 tys.	430	3 570	3 570	120	120

Powyższe wartości mogą ulegać zmianom wraz ze zmianą uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych Gminy Kudowa-Zdrój.

2. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zmian w budżecie Gminy, mogą zostać przeznaczone na realizację celów, określonych Programem.

## Rozdział 9.

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu wdrażanie systemu zamian lokali, służących do realizacji celów, jakimi są:

- a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych przez dostarczenie lokali zamiennych w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych, zajmowanych przez najemców, ilością osób w nim zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali.

2. Realizując cele sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w Programie, planuje się:

- a) realizację procesu wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w przypadkach gdy udział Gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień, wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj.: prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.
- b) sprzedaż na rzecz osób trzecich pustostanów o uregulowanym stanie prawnym, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wymagających wysokich nakładów na remonty.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- a) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy,
- b) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- c) udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Kudowa-Zdrój i jej jednostkom podległym oraz warunki

dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną .

4. W celu pozyskania dodatkowych lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym oraz od spółdzielni mieszkaniowej.