



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 152

UCHWAŁA NR LIV/599/22 RADY MIEJSKIEJ W POLKOWICACH

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polkowice na lata 2023-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561) oraz 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 2022 r. poz. 172, 1561 i 2456) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polkowice na lata 2023-2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polkowic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Synowiec

Załącznik do uchwały nr LIV/599/22
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 28 grudnia 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POLKOWICE
na lata 2023-2030**



Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Polkowice na lata 2023 - 2030 zwany dalej „Programem” jest dokumentem określającym podstawowe kierunki działania gminy Polkowice, których celem jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, w tym przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, budownictwa na zasadach społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM), a także stwarzanie warunków do uzyskania własnego mieszkania lub domu – w tym poprzez przygotowanie i uzbrojenie terenów pod budownictwo społeczne mieszkaniowe wielorodzinne, jednorodzinne, również komercyjne.

2. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Program zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Polkowice;
- 2) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 13 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Polkowice;
- 4) SM Cuprum – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Cuprum” w Polkowicach;
- 5) PPK – należy przez to rozumieć Polkowickie Przedsiębiorstwo Komunalne;
- 6) OPS – należy przez to rozumieć Ośrodek Pomocy Społecznej w Polkowicach;
- 7) PTBS – należy przez to rozumieć Polkowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Polkowicach.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty Programem, tworzą lokale stanowiące własność Gminy, osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, w tym wyodrębnione lokale znajdujące się w budynkach SM Cuprum.

2. Lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, w tym lokale do remontu we własnym zakresie;

- 2) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) mieszkania służbowe;
- 4) lokale zamienne;
- 5) mieszkania chronione i mieszkania na potrzeby interwencji kryzysowych w rodzinach - forma mieszkania, w którym żyją razem lub samodzielnie osoby niewymagające opieki stacjonarnej lecz potrzebujące wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu. Zarządcą jest PPK, a ich dysponentem w zależności od potrzeb są instytucje pomocy społecznej, w tym OPS;
- 6) pomieszczenia tymczasowe - przyjmuje się, iż w szczególnych przypadkach, lokale mieszkalne, które położone są w Polkowicach w budynkach przy ulicy: Dąbrowskiego 28abc, Hubala 22, 24, 26, 28 oraz Legnickiej 7 mogą spełniać funkcję pomieszczeń tymczasowych.

3. Technologia wykonania i wiek budynków mieszkalnych będących w 100 % własnością Gminy:

- 1) budynki na os. Hubala należą do najstarszych w gminie. Budynki te położone są przy ul. Hubala 22, 24, 26, 28 (wieżowce, 11-kondygnacji wyposażone w szyby windowe), przy ul. Hubala 20ab (5-kondygnacji) i przy ul. Legnickiej 7 (4-kondygnacje) w Polkowicach. Wybudowane zostały w latach 1960-1970. Ściany budynków wykonane zostały jako konstrukcje żelbetowe wylewane i płytowe oraz z elementów prefabrykowanych, schody prefabrykowane żelbetowe. Stropy żelbetowe wylewane i z płyt kanałowych. Dachy płaskie nad budynkami wysokimi (wieżowcami), a nad budynkami niskimi (4/5 kondygnacje) stropodachy wentylowane, żelbetowe, kryte papą termozgrzewalną. Budynki są zasilane z węzła ciepłego kompaktowego (c.o. i c.w.u.).

Dodatkowo:

- a) budynki przy ul. Hubala 22-28 są niedocieplone, w budynkach brak jest prawidłowej wentylacji, instalacje wod-kan są awaryjne,
 - b) budynek przy ul. Legnickiej 7 został ocieplony i odnowiono elewację. Na kondygnacjach znajdują się wspólne kuchnie i łazienki,
 - c) budynek przy ul. Hubala 20ab w latach 2018-2019 przeszedł gruntowną przebudowę. Został ocieplony i wykonano elewację. Budynek wyposażono w dwie windy, w wentylację nawiewno-wywiewną zintegrowaną z głębinową pompą ciepła, w panele fotowoltaiczne zaopatrujące w energię elektryczną wspólną instalację budynku;
- 2) budynek przy ul. Dąbrowskiego 28abc został wybudowany w 1992/1993 r. w technologii szkieletowej, żelbetowej z wypełnieniem drobnoelementowym (błoczkami). Kotłownia gazowa na gaz ziemny (c.o. i c.w.u.), znajdująca się w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego 26a, zabezpiecza w energię ciepłą gminny budynek przy ul. Dąbrowskiego 28abc w Polkowicach;
 - 3) budynek przy ul. Dąbrowskiego 27ab został wybudowany w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku, budynek jest w złym stanie technicznym. Mieszkania w budynku są ogrzewane przez indywidualne piece na paliwo stałe;
 - 4) budynki przy ul. Wojska Polskiego 3a-e i 5a-e wybudowane i oddane do użytkowania w 2019/2020 r. Są to dwa budynki 4-kondygnacyjne murowane z bloczków cementowo-wapiennych w technologii tradycyjnej, stropy monolityczne, stropodach wentylowany płaski. Budynki wyposażono w kotłownię gazowe zasilające mieszkania w c.o.;
 - 5) na terenach wiejskich, tj. w miejscowościach:
 - a) Jędrzychów 20, Tarnówek 2-2b, Sucha Górna ul. Strumykowa 21 - budynki wybudowane w latach przedwojennych, murowane w technologii tradycyjnej. Budynki mają dachy dwuspadowe o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką ceramiczną i cementową. Budynek w Suchej Górnej ul. Strumykowa 21 w 2019 r. przeszedł gruntowną przebudowę, został: ocieplony i wykonano elewację, wyposażony w kotłownię gazową (c.o. i c.w.u.),
 - b) Sucha Górna ul. Spokojna 3 - budynek jednorodzinny, został wybudowany ok. 1985 r.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiają poniższe zestawienia.

1) zestawienie mieszkaniowego zasobu gminnego

Lp.	Zasób lokalowy	Liczba budyn- ków	Liczba lokali mieszkalnych i usługowych		Liczba lokali mieszkalnych		Liczba lokali usługowych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych (m²)		Pow. użytkowa lokali mieszkalnych (m²)	
1	2	3	4		5		6	7		8	
1	Zasób 100 % gminny (zestawienie - pkt 2 i pkt 3)	14	mieszkalne	665	miasto	653	33	mieszkalne	17 886,89	miasto	17 444,00
			usługowe	34	wioski	12	1	usługowe	1 333,16	wioski	442,89
2	Zasób wspólnot mieszkaniowych, w tym: (zestawienie - pkt 4 i pkt 5)	31	1225		1207		21	60 089,89		58 825,72	
2.1	Lokale gminne		mieszkalne	252	miasto	237	11	mieszkalne	12 067,30	miasto	11 170,10
			usługowe	11	wioski	15	0	usługowe	808,63	wioski	897,20
2.2	Lokale własnościowe		mieszkalne	953	miasto	908	9	mieszkalne	46 758,42	miasto	44 051,82
			usługowe	9	wioski	45	0	usługowe	387,14	wioski	2 587,20
3	Inne lokale gminne, tj. lokale mieszkalne gminne - miasto - budynki SM Cuprum (zestawienie - pkt 5)	20	27		27		-	1 347,97		1 347,97	
Ogółem gminny zasób mieszkaniowy			1951		944		46	mieszkalne	31 302,16	miasto	29 962,07
								usługowe	2 528,93	wioski	1 340,09
								razem	33 831,09	razem	31 302,16

Uwaga: w tabeli, jako lokale użytkowe zaliczone są również garaże i pomieszczenie świetlic (Trzebcz 8 + Polkowice, ul. Legnicka 7).

2) zestawienie budynków mieszkalnych zasobu gminnego (100%) – miasto

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali mieszk. (m ²)	Liczba lokali usługowych i garaży	Pow. użytkowa lokali usługowych (m ²)	Ogółem pow. użytkowa budynku (m ²)	Orientacyjny rok budowy	Rok przebudowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Dąbrowskiego 27 ab	8	421,50	-	-	421,50	ok. 1970	-
2.	Dąbrowskiego 28 abc	54	997,60	-	-	997,60	ok. 1993	-
3.	Hubala 20 ab	50	2 804,80	1 lokal użytkowy + 6 garaże = 7	181,32 w tym 73,22 to lokale użytkowe	2 986,12	ok. 1970	2019
4.	Hubala 22	88	1 887,01	1 lokal użytkowy + 4 garaże = 5	98,46 w tym 25,66 to lokale użytkowe	1 985,47	ok. 1970	-
5.	Hubala 24	88	1 871,13	2 lokale użytkowe + 4 garaże = 6	136,54 w tym 62,14 to lokale użytkowe	2 007,67	ok. 1970	-
6.	Hubala 26	89	1 890,90	1 lokal użytkowy + 4 garaże = 5	104,78 w tym 33,18 to lokale użytkowe	1 995,68	ok. 1970	-
7.	Hubala 28	89	1 917,30	4 garaże	74,40	1 991,70	ok. 1970	-
8.	Wojska Polskiego 3a-e	49	2 020,66	-	-	2 020,66	2020	-
9.	Wojska Polskiego 5a-e	49	2 022,35	-	-	2 022,35	2019	-
10.	Legnicka 7	89	1 610,75	5 lokali użytkowych +1 (świetlica) = 6	283,11 w tym 51,46 to świetlica	1 893,86	ok. 1970	-
RAZEM		653	17 444,00	33	878,61	18 322,61	-	-

3) zestawienie budynków mieszkalnych zasobu gminnego (100%) – wioski

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Liczba lokali usługowych	Pow. użytkowa lokali usługowych (m ²)	Ogółem pow. użytkowa budynku (m ²)	Orientacyjny rok budowy	Rok przebudowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Jędrzychów 20	2	115,60			115,60	ok. 1920	-
2	Sucha Górna, ul. Strumykowa 21	7	150,47			150,47	ok. 1920	2019
3	Sucha Górna, ul. Spokojna 3	1	83,60			83,60	ok. 1980	-
4	Tarnówek 2-2b (przedszkole)	2	93,22	1	454,55	547,77	ok. 1920	-
RAZEM		12	442,89	1	454,55	897,44	-	-

4) zestawienie budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma udziały – miasto

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali mieszkalnych gminnych	Liczba lokali mieszkal. własnościowych	Liczba lokali usługowych gminnych	Liczba lokali usług. własnościowych	Pow. lokali mieszkalnych gminnych (m ²)	Pow. lokali mieszkalnych (m ²)	Pow. lokali usług. gminnych (m ²)	Pow. lokali usługowych własnościowych (m ²)	Ogółem pow. użytkowa budynku (m ²)	Orient. rok budowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Kmicica 38	24	3	21			124,35	845,50			969,85	1971
2.	Kmicica 40	24	8	16			312,35	660,05			972,40	1971
3.	Kmicica 42	24	1	23			26,10	945,90			972,00	1972
4.	11 Lutego 34-35	30	5	25		1	189,64	955,84		16,72	1 162,20	1993
5.	11 Lutego 36	15	3	12			118,59	443,06			561,65	1993
6.	11 Lutego 37-38	20	2	18			137,94	1 073,11			1 211,05	1992
7.	11 Lutego 39	10	1	9			65,45	606,65			672,10	1992
8.	11 Lutego 42-43	20	5	15			296,07	915,03			1 211,10	1992
9.	Ratowników 1-3	105	22	83	5		896,37	3 328,34	51,63		4 276,34	1975
10.	Ratowników 4-6	93	17	76	3	1	726,48	3 336,44	14,90	15,63	4 093,45	1975
11.	Dąbrowskiego 11	4	1	3			30,05	175,20			205,25	1930
12.	Głogowska 1-11	78	11	67	2		487,30	2 910,87	647,10		4 045,27	1973
13.	Chopina 2-18	82	13	69		7	624,42	2 975,26		354,79	3 954,47	1995
14.	Paderewskiego 1-7	66	13	53			736,80	3 191,10			3 927,90	1995
15.	Paderewskiego 8-13	89	18	71			907,90	2 313,90			3 221,80	1996
16.	Paderewskiego 16-19	46	16	30			851,10	1 569,20			2 420,30	1998
17.	Dąbrowskiego 12 ab	20	3	17			186,42	976,67			1 163,09	1991
18.	Dąbrowskiego 14-16ab	32	8	24			429,42	1 344,03			1 773,45	1991
19.	Dąbrowskiego 30-32ab	26	4	22			250,14	1 380,40			1 630,54	1991
20.	Dąbrowskiego 26 a	9	6	3	1		384,40	88,85	95,00		568,25	1930
21.	Hubala 2a-4d	59	2	57			112,80	3 160,51			3 273,31	1970
22.	Hubala 6-14	50	3	47			194,50	2 946,78			3 141,28	1986
23.	Hubala 16 ab	55	9	46			484,10	2 366,90			2 851,00	1970
24.	Hubala 30-36	40	8	32			470,90	1 815,10			2 286,00	1986
25.	Hubala 38-44	50	14	36			702,70	1 891,40			2 594,10	1995
26.	Wojska Polskiego 2-6	54	41	13			1 423,81	465,13			1 888,94	1998
RAZEM		1 125	237	888	11	9	11 170,10	42 681,22	808,63	387,14	55 047,09	-

5) zestawienie budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma udziały - wioski

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych + świetlica	Liczba lokali mieszkalnych gminnych	Liczb lokali mieszkalnych własnościowych	Pow. użytkowa gminnych lokali mieszkalnych (m ²)	Pow. użytkowa własnościowych lokali mieszkalnych (m ²)	Ogółem pow. użytkowa budynku (m ²)	Orient. rok budowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Komorniki 52 abc	18	6	12	383,50	664,00	1.047,50	1960
2.	Komorniki 53 abc	18	1	17	75,50	968,30	1.043,80	1960
3.	Komorniki 54 abc	18	4	14	228,30	822,40	1.050,70	1960
4.	Tarnówek 31	4	3	1	153,20	48,20	201,40	1960
5.	Moskorzyn 3	2	1	1	56,70	84,30	141,00	1920
RAZEM		60	15	45	897,20	2 587,20	3 484,40	-

6) zestawienie budynków w zarządzie SM Cuprum, w których Gmina posiada lokale – miasto

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych gminnych		Pow. lokali mieszkal. gminnych (m ²)	Orient. rok budowy
		odrębna własność	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
1	2	3	4	5	6
1.	Górników 14-26	1	-	39,30	1974
2.	Kmicica 17-21	1	-	52,30	1970
3.	Kmicica 16-24	1	-	44,30	1970
4.	Kolejowa 1-13	1	-	50,60	1976
5.	Legnicka 11	2	-	96,37	1989
6.	Legnicka 13	1	-	28,08	1986
7.	Lipowa 12-25	2	-	74,40	1976
8.	11 Lutego 1-7	2	-	74,40	1971
9.	11 Lutego 23-26	1	-	44,30	1970
10.	Miedziana 7-9	3	1	344,21	1977

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych gminnych		Pow. lokali mieszkal. gminnych (m ²)	Orient. rok budowy
		odrębna własność	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
1	2	3	4	5	6
11.	Ociosowa 40-48	1	-	49,79	1984
12.	Ociosowa 56-80	1	-	47,60	1983
13.	Ratowników 7-9	1	-	36,66	1976
14.	Ratowników 10-12	1	-	32,70	1976
15.	Skalników 23-39	1	-	45,49	1982
16.	Skrzetuskiego 2-14	1	-	37,20	1971
17.	Skrzetuskiego 26-34	1	-	37,20	1970
18.	Sztygarska 1-14	1	-	40,65	1973
19.	Sztygarska 15-17	2	-	127,62	1977
20.	Wołodziejowskiego 6-8	1	-	44,80	1969
RAZEM		26	1	1 347,97	-
		27			

4)	przebudowa budynku ul. Hubala 22	przed inwestycją									-88	
		po inwestycji									50	
5)	przebudowa budynku ul. Hubala 24	przed inwestycją										-88
		po inwestycji									50	
6)	przebudowa budynku ul. Legnicka 7	przed inwestycją										-89
		po inwestycji									40	
7)	zabudowa mieszk. ul. Polna	po inwestycji					96		96			
8)	zabudowa mieszk. ul. Dąbrowskiego/ Polna	po inwestycji						48				
Ogółem wielkość zasobu mieszkaniowego po sprzedaży, inwestycjach			Stan na 31.12.2021r: 945	925	905	893	834	910	938	1014	917	810

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalizacja kosztów utrzymania nieruchomości. W pierwszej kolejności należy podejmować i prowadzić prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, dachów, poprawianie parametrów termoizolacyjnych poprzez docieplanie budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych, a także zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Bilansowanie potrzeb:

- 1) prace remontowo-modernizacyjnych należy prowadzić, przyjmując następujące docelowe standardy techniczne budynków i lokali zasobu:
 - a) wysokie parametry termoizolacyjne budynków - docieplone ściany i dachy,
 - b) stolarka otworowa o lepszych parametrach termoizolacyjnych, w tym drzwi zewnętrznych budynków,
 - c) węzły cieplne opomiarowane i zautomatyzowane, a dostawa ciepła z węzła do mieszkań sterowana tzw. czujką pogodową,
 - d) wewnętrzna wodna instalacja ciepła mało pojemnościowa, grzejniki z głowicami termoregulacyjnymi oraz w miarę możliwości indywidualne liczniki zużycia energii cieplnej (dla każdego lokalu),
 - e) wodomierze zimnej i ciepłej wody dla każdego lokalu, system przedpłatowy,
 - f) instalacja elektryczna miedziana, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem AGD, wprowadzanie indywidualnych liczników energii dla każdego lokalu,
 - g) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - h) sprawna wentylacja w kuchniach i łazienkach,
 - i) inne wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) prognozuje się, jako niezbędne, kontynuację prac termo-modernizacyjnych, remontów bądź wymianę pokryć dachowych oraz wewnętrznych instalacji technicznych z uwzględnieniem indywidualnego opomiarowania zużycia mediów. Prace te przewiduje się wykonywać sukcesywnie w ramach zadań remontowych danego roku budżetowego. Szczegółowy projekt rzeczowo - finansowy remontów mienia gminnego jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku. Podstawowym kryterium umieszczenia zadania w rocznym planie remontowo-modernizacyjnym są wskazania wynikające z wymaganych prawem przeglądów stanu technicznego budynków. Na bieżąco w miarę potrzeb zarządca wykonuje remonty mieszkań z ruchu ludności;
- 3) sukcesywne remonty balkonów w budynkach mieszkalnych, remonty elewacji łącznie z docieplaniem ścian zewnętrznych budynków, remonty wejść do budynków, tj. remonty: schodów, podejść i podjazdów, wymiany drzwi wejściowych;
- 4) kontynuacja „Programu działań na rzecz poszanowania energii cieplnej w gminie Polkowice” w ramach, którego będą wykonywane docieplenia budynkach wielorodzinnych, wymiana stolarki okiennej.

- 5) kontynuacja „Gminnego Programu Rewitalizacji dla gminy Polkowice na lata 2018-2028” w ramach, którego będą przeprowadzane remonty elewacji budynków mieszkalnych, remonty i rozwój infrastruktury towarzyszącej (oświetlenie, drogi, place zabaw, obiekty sportowo-rekreacyjne, zieleń i małą architekturę).

3. Roczna, orientacyjna wielkość potrzebnych nakładów finansowych na zadania remontowo - modernizacyjne w latach 2023-2030 została przedstawiona poniżej.

Lp.	Zakres rzeczowy	Prognozowana kwota na potrzeby remontowo-modernizacyjne na dany rok w tysiącach złotych								
		Łączna kwota	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Remonty mieszkań z ruchu ludności	2 830	320	320	350	350	350	380	380	380
2.	Remonty lokali na potrzeby wysiedlenia budynku przy ul. Hubała 28	1 300	1 300							
3.	Remonty bieżące mieszkań i budynków mieszkalnych	2 000	250	250	250	250	250	250	250	250
4.	Remonty, naprawy i konserwacje dźwigów w budynkach przy ul. Hubała 22-28	950	130	130	130	130	130	100	100	100
RAZEM		7 080	2 000	700	730	730	730	730	730	730

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Przewiduje się kontynuowanie sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych, poprzez zbywanie lokali na rzecz ich najemców, a tym samym zmniejszanie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Pozyskiwane środki finansowe ze sprzedaży lokali stanowią dochód gminy. Prognozę sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, przedstawiono w § 5.

2. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, w tym sprzedaż na rzecz jego najemcy, reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Polkowicach w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Polkowice.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustala burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka bazowa, ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 Ustawy, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Stawka czynszu stanowi iloczyn stawki bazowej i procentowej stawki jakościowej.

§ 9. 1. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali, powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala się w wysokości:

- 1) dla lokali w budynkach wybudowanych przed 31 grudnia 1999 r. - 20% - nie dotyczy lokali w budynkach poddanych przebudowie lub modernizacji;
- 2) dla lokali bez kuchni - 20%;
- 3) dla lokali bez łazienki - 20%;
- 4) dla lokali bez instalacji centralnego ogrzewania - 20%;
- 5) łączne obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć - 30%.

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali, powodujące podwyższenie stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala się w wysokości:

- 1) dla lokali w budynkach poddanych przebudowie lub modernizacji - 40%;
- 2) dla lokali w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 2018 r. - 40%;
- 3) dla lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 2018 r. - 60%;
- 4) czynniki podwyższające, o których mowa w pkt 1, 2, 3 mogą występować łącznie, a łączne podwyższenie stawki czynszu nie może przekroczyć - 60%.

3. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu.

§ 10. 1. Czynsz najmu za lokale mieszkalne, zamienne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, opłacają ich najemcy. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych oraz odbiór odpadów w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu zmniejsza się odpowiednio do standardu lokalu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 11. 1. Organizacja zarządzania nieruchomościami gminnymi i ich wykorzystywanie do realizacji zadań publicznych Gminy odbywa się po przez:

- 1) zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, które powierzono gminnej jednostce organizacyjnej: PPK;
- 2) zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, które wykonywane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Administrowanie lokalami zasobu Gminy, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, powierza się zarządcy, który zarządza nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu lokalowego.

3. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób Gminy mają przede wszystkim na celu pracę na rzecz użytkowników lokali i ich rodzin, kierując się dbałością o bezpieczeństwo osób korzystających z nieruchomości, stworzenie dobrych warunków użytkowania i odpowiedniego do tych warunków poziomu opłat.

4. Cele określone w ust. 3 osiąga się w szczególności poprzez:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo;
- 2) utrzymanie należytego stanu estetycznego budynków;
- 3) zapewnienie sprawności, podwyższenie poziomu technicznego i opomiarowanie instalacji wewnętrznych;
- 4) dążenie do racjonalnego zużycia mediów;
- 5) dbałość o poprawną jakość obsługi mieszkańców;
- 6) dążenie do ograniczania kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- 1) budżet Gminy, w tym wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale usługowe;
- 2) dotacje z budżetu Gminy;

- 3) Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w formie finansowego wsparcia podmiotów realizujących przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych;
- 4) pozyskane przez Gminę wsparcie z funduszy zewnętrznych.

Rozdział 8.

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

§ 13. Stosuje się podział kosztów na gospodarkę mieszkaniową według poniższych celów:

- 1) zarząd nieruchomością wspólną (we wspólnotach);
- 2) bieżąca eksploatacja budynków, stanowiących 100 % własność Gminy;
- 3) remonty i modernizacje budynków, stanowiących 100 % własność Gminy;
- 4) budowa budynków mieszkalnych;
- 5) przygotowanie kolejnych terenów pod inwestycje mieszkaniowe;
- 6) uzbrojenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 7) przebudowa/budowa schroniska dla bezdomnych;
- 8) partycypacja w nakładach inwestycyjnych na budownictwo mieszkaniowe w systemie SIM;
- 9) dokapitalizowanie spółek gminnych: PTBS oraz Przedsiębiorstwa Gospodarki Miejskiej Sp. z o.o. na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej;
- 10) funkcjonowanie jednostki organizacyjnej, tj. PPK oraz realizacja zadań przez nią wykonywanych.

§ 14. W uchwale budżetowej na dany rok każdorazowo określa się wysokość finansowania gospodarki mieszkaniowej. Każdego roku kwota finansowania gospodarki mieszkaniowej jest ustalana na podstawie analizy kosztów minionego roku oraz przewidywanych remontów i niezbędnych napraw. Kwota ta nie obejmuje zadań inwestycyjnych, a dotyczy jedynie wydatków na utrzymanie nieruchomości i koszty zarządu nieruchomością wspólną łącznie z wydatkami na remonty bieżące. Nakłady inwestycyjne oraz wydatki są zapisywane w uchwale budżetowej, w przypadku zadań wieloletnich w wieloletniej prognozie finansowej w układzie obowiązującej klasyfikacji budżetowej.

§ 15. Prognozowaną wysokość kosztów w latach 2023-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawiono poniżej.

Lp.	Zakres rzeczowy	Prognozowana wysokość kosztów na dany rok w tysiącach złotych								
		Łączna kwota	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżące									
	1) Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (bez mediów)	5 520	650	660	670	680	700	710	720	730
	2) Koszty remontów, lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	7 080	2 000	700	730	730	730	730	730	730
	3) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym	5 850	700	710	720	730	740	750	750	750

	ze współwłaścicieli										
	Razem koszty bieżące		18 450	3 350	2 070	2 120	2 140	2 170	2 190	2 200	2 210
2.	Koszty inwestycyjne										
	1)	Budowa budynku ul. Mickiewicza	3 266	326	2 940						
	2)	Przebudowa budyn. ul. Hubala 28	17 000	1 000	8 000	8 000					
	3)	Przebudowa budyn. ul. Hubala 26	17 000					1 000	8 000	8 000	
	4)	Przebudowa budyn. ul. Hubala 22	17 000					1 000	8 000	8 000	
	5)	Przebudowa budyn. ul. Hubala 24	17 000						1 000	8 000	8 000
	6)	Przebudowa budyn. ul. Legnicka 7	13 000						1 000	6 000	6 000
	7)	Zabudowa mieszk. ul. Polna	37 500		1 000	10 000	10 000	6 500	10 000		
	8)	Zabudowa mieszk. Dąbrowskiego/ Polna	10 600			1 000	4 000	5 600			
	Razem koszty inwest.		132 366	1 326	11 940	19 000	14 000	14 100	28 000	30 000	14 000
RAZEM koszty:			150 816	4 676	14 010	21 120	16 140	16 270	30 190	32 200	16 210

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. W latach 2023-2030 podejmowane będą następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) przeznaczanie zwalnianych lokali pełnostandardowych do najmu dla osób znajdujących się na listach mieszkaniowych, w tym listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu we własnym zakresie;
- 2) kontynuowanie międzylokatorskich zamian lokali będących w różnych zasobach;
- 3) prowadzenie remontów gminnych budynków w celu podniesienia standardu lokali mieszkalnych i przeznaczenie ich do wynajmu;
- 4) dokonywanie zamian lokali w związku z planowanymi do remontu budynków i lokali;
- 5) kontynuowanie sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zgodnie z zasadami uregulowanymi w uchwale Rady Miejskiej w Polkowicach w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Polkowice;
- 6) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- 7) budowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 8) dokonywanie sukcesywnych przesiedleń do lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego, lokali tymczasowych lub schronisk lokatorów, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanych lokali.

2. Rozwój infrastruktury mieszkaniowej Gmina prowadzi poprzez sukcesywne udostępnianie terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym realizowane w systemie SIM i przez deweloperów. Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez finansowe partycypowanie na poziomie do 30 % wysokości kosztów budowy lokali mieszkalnych, których przeznaczenie będzie zgodne z przepisami art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zasady współdziałania PTBS z Gminą w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zostały określone w porozumieniu zawartym pomiędzy Gminą a spółką. Pierwszeństwo do zasiedlenia lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego jak i z zasobu PTBS, realizowanych z udziałem środków gminy, mają osoby umieszczone na gminnych listach mieszkaniowych.

3. W prognozowanym okresie gmina planuje udostępnić inwestorom tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.