



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2025 r.

Poz. 261

UCHWAŁA NR X/86/2024 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Świebodzicach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2025-2029*” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Pantal

Załącznik do uchwały nr X/86/2024
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia 30 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIEBODZICE NA LATA 2025-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Świebodzice, zwanego dalej „programem” jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Program stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Świebodzice.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania, których realizacja zapewni Gminie Świebodzice efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świebodzice;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) budynku lub lokalu - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Świebodzice;
- 4) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świebodzice stanowią lokale położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe) jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiące w całości własność Gminy.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice według stanu na dzień 30.09.2024 r. przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali z najmem socjalnym i pozostałych lokali mieszkalnym wraz z ich powierzchnią.

Tabela nr 1 – wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice:

Forma własności budynku	Ilość budynków	Ilość lokali z najmem socjalnym	Powierzchnia lokali z najmem socjalnym w m ²	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Powierzchnia pozostałych lokali mieszkalnych w m ²
Budynki 100% własność Gminy Świebodzice	28	21	608,58	108	4 603,00
Budynki wspólnot mieszkaniowych w których Gmina ma udziały	406	113	3 578,00	902	41 973,00

Ogółem	434	134	4 186,58	1010	46 576,00
---------------	------------	------------	-----------------	-------------	------------------

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice w latach 2025-2029.

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice w latach 2025-2029, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 – prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice na lata 2025-2029:

Rodzaj lokalu	Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognoza ilości lokali				
	30.09.2024 r.	31.12.2025r.	31.12.2026r.	31.12.2027r.	31.12.2028r.	31.12.2029 r.
Lokale mieszkalne ogółem (w tym lokale z najmem socjalnym, lokale chronione i tymczasowe)	1144	1084	1024	999	949	899
Lokale znajdujące się w budynkach 100% komunalnych (w tym lokale z najmem socjalnym), (w roku 2027 przyjmuje się 25 lokali nowo wybudowanych)	129	124	119	139	134	129
Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Świebodzice posiada swoje udziały (w tym lokale z najmem socjalnym, lokale chronione i tymczasowe)	1015	960	905	860	815	770

5. Gmina Świebodzice przewiduje w latach 2025-2029 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach dostępnych programów rządowych i środków własnych Gminy. Planowana ilość nowych lokali mieszkalnych to 25.

6. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków oraz przeprowadzonych remontów. Aktualną strukturę budynków w całości stanowiących własność Gminy Świebodzice pod względem wieku przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 – struktura budynków pod względem ich wieku:

Wiek budynku	Ilość budynków	Udział procentowy
Rok budowy przed 1900	21	75
Rok budowy po 1900	7	25
Razem:	28	100

7. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie stanu technicznego budynków stanowiących 100% własność Gminy oraz lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w stanie co najmniej niepogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa. Plan remontów będzie obejmował w szczególności remonty bieżące ustalane na dany rok po uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy. Za priorytetowe należy uznać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. Gmina partycypować będzie również w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych zgodnie z posiadanymi na dany moment udziałami procentowymi.

8. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 – prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029:

Stan techniczny budynków 100% gminne	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stan techniczny – dobry	11,00%	14,00%	18,00%	25,00%	29,00%	35,00%
Stan techniczny – zadawalający	82,00%	79,00%	75,00%	71,50%	67,50%	65,00%
Stan techniczny – niezadawalający	0	0	0	0	0	0
Stan techniczny – zły	7,00%	7,00%	7,00%	3,50%	3,50%	0

9. Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;
- 2) stan zadawalający – elementy konstrukcji są w stanie dobrym, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca;
- 3) stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku – naprawa główna.

10. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice na poziomie technicznym zadowalającym gwarantującym sprawne instalacje gazowe, elektryczne, wodno-kanalizacyjne, sprawne przewody kominowe, szczelność pokrycia dachowego oraz zapewnić stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo.

Rozdział 3.

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

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego oraz w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych.

2. Decyzje w sprawach remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane w granicach środków corocznie określanych w budżecie Gminy.

3. Usuwanie stanów awaryjnych, zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców będzie priorytetowym działaniem Gminy przy realizacji remontów nieruchomości, w dalszej kolejności podejmowane będą działania mające na celu podnoszenie standardu zamieszkania oraz doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

4. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice ma na celu przede wszystkim zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego. Działania mające na celu systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice ustala się w następującej kolejności:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynku;
- 2) wykonywanie decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 3) wykonywanie zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczanie budynków przed ich dalszą degradacją;
- 5) likwidacja nieekologicznych źródeł ciepła;
- 6) termomodernizacja budynków;
- 7) remonty lokali mieszkalnych po ustaniu stosunku najmu do ponownego zasiedlenia;
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych.

5. Dopuszczalna jest możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji przez lokatorów własnym staraniem i na własny koszt, w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, potrzeby remontowe ustalane są przez Wspólnotę Mieszkaniową. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z podjętymi uchwałami poszczególnych wspólnot.

7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 – plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych na lata 2025-2029:

Nazwa zadania Szacowana wartość w zł	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Remonty dachów	200 000,00 zł	250 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł	350 000,00 zł

Remonty instalacji (elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych)	350 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	450 000,00 zł
Remonty instalacji grzewczych	400 000,00 zł	450 000,00 zł	500 000,00 zł	550 000,00 zł	550 000,00 zł
Remonty ogólnobudowlane	800 000,00 zł	850 000,00 zł	900 000,00 zł	900 000,00 zł	900 000,00 zł
Razem:	1 750 000,00 zł	1 950 000,00 zł	2 100 000,00 zł	2 150 000,00 zł	2 250 000,00 zł

8. Prognozowane koszty remontów obejmują kwoty przeznaczone na remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy Świebodzice oraz remonty w lokalach usytuowanych w budynkach, w których gmina posiada swoje udziały.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz uchwałą nr XXXIV/193/08 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 11 września 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem komunalnym Gminy Świebodzice.

2. Gmina Świebodzice będzie kontynuować dotychczasową sprzedaż lokali mieszkalnych. Tabela nr 6 przedstawia sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2024.

Tabela nr 6 – sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2024:

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2019	89
2020	64
2021	67
2022	88
2023	46
2024 do końca miesiąca września	33

3. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne znajdujące się w gminnym zasobie mieszkaniowym. Sprzedaż następować będzie łącznie ze sprzedażą odpowiedniego udziału w prawie własności gruntu. W celu obniżenia kosztów utrzymania przez Gminę Świebodzice realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków nie stanowiących w 100% własność Gminy – wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

4. Ilość sprzedawanych lokali w poszczególnych latach może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Świebodzice na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się w następujący sposób:

- 1) rok 2025 - 60 lokali;
- 2) rok 2026 - 60 lokali;

- 3) rok 2027 - 50 lokali;
- 4) rok 2028 - 50 lokali;
- 5) rok 2029 - 50 lokali.

Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych. Na lata 2025-2029 zaplanowano średnią sprzedaż około 60 lokali mieszkalnych rocznie. Tendencja malejąca przedstawiona w ust. 6 wynika z pomniejszaniego co rocznie posiadanego przez Gminę Świebodzice zasobu mieszkalnego/usługowego wskutek sprzedaży nieruchomości według zapotrzebowania.

6. Wyłącza się ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) przeznaczonych do wyburzenia;
- 2) przeznaczonych do zmiany funkcji.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Założeniem polityki czynszowej Gminy Świebodzice jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań/lokali i budynków w stanie nie pogorszonym, a także na wykonanie ulepszeń. Polityka czynszowa Gminy Świebodzice na lata 2025-2029 zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, jakie zapewniłyby racjonalną politykę finansową gospodarki mieszkaniowej, która pozwoli na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na należytych poziomach technicznych i estetycznym.

2. Obowiązki Gminy związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, zmierzającego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, zobowiązują Gminę Świebodzice do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, która ma na celu zwiększenie przychodów do poziomu umożliwiającego pokrycie przeglądów technicznych, kosztów utrzymania i remontów zasobu.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Burmistrz Miasta Świebodzice w drodze zarządzenia.

5. Na podstawie zarządzenia nr 0050/994/2022 Burmistrza Miasta Świebodzice z dnia 15 marca 2022 r. zmieniającego zarządzenie Burmistrza Miasta Świebodzice z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice oraz art. 8a i 21c ust. 5-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Lokator jest obowiązany uiszczać wynajmującemu należny czynsz ustalony na podstawie zasad wynikających z Rozdziału V uchwały Rady Miejskiej w Świebodzicach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice na lata 2025-2029.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) c.o. sieciowe lub etażowe bezobsługowe (GCO) +10%,
 - b) ogrzewanie elektryczne etażowe, zasilane z instalacji trójfazowej +10%,
 - c) instalacja gazowa +10%,
 - d) lokal w budynku po termomodernizacji +10%,
 - e) lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 70 m² +10%
 - z wyjątkiem lokali mieszkalnych tzw. przechodnich o złym układzie funkcjonalnym,

- przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 10% zwwyżki do stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 70 m² dla najemców, którzy spełnią łącznie następujące warunki:
- w lokalu następuje przegęszczenie tzn. powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego lokatora jest mniejsza niż 7 m²,
- najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal;

2) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) położenie lokalu w suterenie lub parterze – na terenie całego miasta z wyjątkiem budynków położonych przy ulicach: Bolesława Chrobrego 2 A-D, Osiedle Sudeckie 2A i 2C oraz 3A-F, Spokojnej 1A i 1C, Strzeleckiej 2, 6, 10, 12, 14 i 20, Marii Skłodowskiej-Curie 20 i 20A, Zamkowa, Osiedle WSK- 10%,
- b) zawilgocone mieszkanie parterowe (do czasu usunięcia wilgoci) -10%,
- c) w.c. poza lokalem mieszkalnym -10%,
- d) brak łazienki w lokalu mieszkalnym - 10%,
- e) brak możliwości doprowadzenia instalacji gazowej do lokalu - 10%.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu oraz za pomieszczenia tymczasowe.

7. W przypadku dokonania przez Gminę Świebodzice prac związanych z ulepszeniem w lokalu bądź poprawy stanu technicznego budynku, wynajmujący w trakcie trwania stosunku najmu podwyższy czynsz, przy czym należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w ust. 5 pkt 1.

8. Najemca może dokonać ulepszeń w lokalu mieszkalnym tylko za zgodą wynajmującego. Sposób rozliczenia i warunki przeprowadzenia prac, każdorazowo określać będzie sporządzona na piśmie umowa.

9. Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń, potwierdzonych protokołem odbioru prac, stanowią podstawę do obniżenia czynszu, lecz nie więcej niż 50% poniesionych nakładów, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów, jeżeli ulepszenia podwyższyły stawkę jakościową, z wyłączeniem kosztów ulepszeń polegających na zmianie ogrzewania piecowego lub c.o. na ogrzewanie gazowe lub elektryczne, jeżeli zwrot takich kosztów został rozliczony w formie dotacji celowej wg przepisów uchwały nr XLI/297/2018 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy udzielaniu dotacji celowej na dofinansowanie zadań inwestycyjnych związanych z ograniczeniem niskiej emisji na terenie miasta Świebodzice lub innych zewnętrznych form wsparcia finansowego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice zgodnie z uchwałą nr IX/45/07 z dnia 27 marca 2007 r. powierzono Miejskiemu Zarządowi Nieruchomości w Świebodzicach.

2. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina Świebodzice posiada swój udział procentowy powierzono innym podmiotom, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzice polega głównie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez m. in.:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali i budynków;
- 2) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali z najmem socjalnym, pomieszczeń tymczasowych, lokali użytkowych, a także wypowiedanie tychże umów;
- 3) przeprowadzanie remontów w mieszkaniowym zasobie Gminy Świebodzice;
- 4) pobieranie czynszów i opłat za lokale;
- 5) windykację zaległości czynszowych;
- 6) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o odzyskanie lokali;

7) prowadzenie postępowań w zakresie zamówień publicznych.

4. Gmina Świebodzice w kolejnych latach wzmocniac będzie system zarządzania majątkiem poprzez:

- 1) poprawę efektywności gospodarowania nieruchomościami;
- 2) podnoszenie jakości usług świadczonych najemcom;
- 3) zabezpieczanie interesów Gminy jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice oraz środki własne z budżetu Gminy Świebodzice;
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do ich zajmowania;
- 3) przychody z najmu lokali użytkowych;
- 4) przychody z najmu garaży, ogródków i powierzchni reklamowych;
- 5) zewnętrzne środki pozyskane z budżetu państwa lub innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

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 Świebodzice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Świebodzice jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice składają się między innymi:

- koszty eksploatacji,
- koszt przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty remontów bieżących,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszty inwestycji remontów kapitalnych, modernizacji,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty wynagrodzenia zarządcy w przypadku zasobu mieszkaniowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Prognozowaną wysokość kosztów w latach 2025-2029 Gminy Świebodzice na utrzymanie zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 – prognozowana wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Świebodzice w latach 2025-2029:

Wysokość kosztów w zł					
Koszty związane z utrzymaniem zasobu	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.

Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice	350 000,00 zł	450 000,00 zł	500 000,00 zł	550 000,00 zł	600 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzice	1 750 000,00 zł	1 950 000,00 zł	2 100 000,00 zł	2 150 000,00 zł	2 250 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Świebodzice jest jednym ze współwłaścicieli	950 000,00 zł	1 050 000,00 zł	1 150 000,00 zł	1 200 000,00 zł	1 250 000,00 zł
Koszty inwestycyjne	200 000,00 zł	250 000,00 zł	300 000,00 zł	350 000,00 zł	400 000,00 zł
Ogółem:	3 250 000,00 zł	3 700 000,00 zł	4 050 000,00 zł	4 250 000,00 zł	4 500 000,00 zł

3. Planuje się w budżecie Gminy Świebodzice wydatki inwestycyjne na budowę mieszkalnych budynków komunalnych.

Rozdział 9.

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

1. W latach 2025 – 2029 podejmowane będą działania polegające na:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Świebodzice;
- 2) ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 3) sukcesywną poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych i dostosowywanie ich do obowiązujących przepisów;
- 4) przekazywaniu lokali wymagających rozległego zakresu remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, do wykonania remontu we własnym zakresie;
- 5) przeprowadzaniu remontów lokali bez wyposażenia technicznego z jednoczesną ich modernizacją;
- 6) systematycznym wykonywaniu remontów kapitalnych wyeksploatowanych budynków;
- 7) budowę nowych mieszkań, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności;
- 8) zamianach lokali mieszkalnych z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
- 9) systematycznej weryfikacji dochodów osób zajmujących lokale z najmem socjalnym w celu przedłużenia umowy na kolejny okres lub zawarcia umowy na czas nieoznaczony.