

UCHWAŁA NR XL/30/09
RADY MIASTA SZCZAWNO-ZDRÓJ

z dnia 5 października 2009 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy
Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2009-2013.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2009-2013 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Powierza Burmistrzowi Szczawna-Zdroju wykonanie uchwały.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO-ZDRÓJ NA LATA 2009-2013.**

Rozdział I

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
UZDROWISKOWEJ GMINY MIEJSKIEJ SZCZAWNO-ZDRÓJ NA LATA 2009-2013.**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością Gminy Szczawno-Zdrój.

3. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na: sprzedaży lub wynajmie lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali socjalnych.

Rozdział II

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój
w latach 2009-2013, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w 100% własność Gminy Szczawno-Zdrój.

Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 02.01.2009 r. przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych (gminnych)
Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Szczawno-Zdrój (100% udziału Gminy)	20	107
Budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Szczawno-Zdrój jest współwłaścicielem	116	354
Razem budynki wspólnot i budynki ze 100% udziałem gminy	136	461

Udział procentowy zasobów mieszkaniowych Gminy Szczawno-Zdrój we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

lp	ulica	nr	pow. użytk. m ²	pow. mieszkań m ²	udziały %		lokale ogółem w budynkach		własność Gminy		powierzchnia lokali Gminy m ²	
					gmina	wspólnota	mieszkalne	użytkowe	mieszkalne	użytkowe	mieszkalne	użytkowe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Boczna	2	240,93	240,93	35,59	64,41	7	0	4	0	85,76	
2.	Boczna	3	547,79	547,79	47,12	52,88	11	0	5	0	262,4	

3.	Boczna	5	911,46	911,46	8,16	91,84	13	0	4	0	90,79	
4.	Chopina	1	568,78	568,78	40,94	59,06	9	0	2	0	106,32	
5.	Chopina	16	549,50	549,50	62,77	37,23	9	1	7	0	375,88	
6.	Kolejowa	3	314,48	314,48	29,51	70,49	8	0	3	0	92,27	
7.	Kolejowa	6	498,01	498,01	20,04	79,96	7	1	1	1	73,88	
8.	Kolejowa	11	387,49	387,49	16,18	83,82	5	0	1	0	57,60	
9.	Kolejowa	12	301,49	301,49	17,38	82,62	6	0	1	0	45,34	
10.	Kolejowa	13	564,73	564,73	39,10	60,90	9	0	3	0	224,41	
11.	Kolejowa	15	739,94	739,94	14,68	85,32	11	0	3	0	66,95	
12.	Kolejowa	15a	179,21	0,00	75,24	24,76	0	2	0	0		134,83
13.	Kolejowa	19	384,79	384,79	15,25	84,75	7	0	1	0	57,32	
14.	Kolejowa	20	419,98	419,98	7,72	92,28	8	0	1	0	16,15	
15.	Kolejowa	21	429,29	429,29	25,19	74,81	9	0	3	0	103,62	
16.	Kolejowa	30	425,51	264,82	6,93	93,07	4	3	1	0	32,23	
17.	Kopernika	4	565,59	565,59	41,49	58,51	7	0	4	0	239,92	
18.	Kopernika	5	428,78	428,78	12,21	87,79	6	0	1	0	57,82	
19.	Kościuszki	1	775,45	378,61	11,98	88,02	6	2	2	0	91,07	
20.	Kościuszki	2a	150,93	150,93	15,97	84,03	4	0	1	0	28,29	
21.	Kościuszki	3	384,39	384,39	21,40	78,60	9	0	2	0	82,24	
22.	Kościuszki	6	699,65	628,76	11,02	88,98	10	2	2	0	84,59	
23.	Kościuszki	8a	142,85	95,50	43,38	56,62	2	1	1	0	46,40	
24.	Kościuszki	12	779,88	570,74	37,49	62,51	13	2	2	2	280,77	209,14
25.	Kościuszki	12a	229,82	229,82	42,52	57,48	5	0	3	0	129,49	
26.	Kościuszki	12b	100,62	65,50	32,37	67,63	1	1	0	1		35,12
27.	Kościuszki	13	656,68	486,23	53,66	46,34	6	2	2	2	341,67	170,45
28.	Kościuszki	14	705,64	458,46	9,41	90,59	7	6	1	0	48,81	
29.	Krótka	1	441,99	441,99	19,45	80,55	8	0	2	0	80,08	
30.	Łączyńskiego	58	317,17	194,83	75,38	24,62	4	2	4	1	238,07	43,24
31.	Łączyńskiego	36a	454,02	454,02	59,10	40,90	12	0	8	0	262,25	
32.	Mickiewicza	8	342,78	342,78	79,55	20,45	6	0	5	0	272,01	
33.	Mickiewicza	10	382,43	382,43	50,14	49,86	9	0	4	0	153,64	
34.	Mickiewicza	12	473,20	473,20	32,22	67,78	10	0	3	0	163,71	
35.	Mickiewicza	34	475,11	475,11	12,40	87,60	8	0	1	0	19,04	
36.	Mickiewicza	42	628,96	628,96	72,37	27,63	13	0	9	0	426,06	
37.	Mickiewicza	46	251,60	251,60	53,06	46,94	5	0	2	0	65,56	
38.	Ogrodowa	2	239,59	239,59	23,58	76,42	5	0	2	0	71,86	

39.	Okrężna	3	317,57	317,57	59,44	40,56	7	0	4	0	143,84	
40.	Okrężna	5	237,01	237,01	78,47	21,53	6	0	5	0	179,55	
41.	Potockiego	5	700,51	700,51	26,36	73,64	11	2	5	0	210,60	
42.	Prusa	1	308,50	289,90	20,16	79,84	5	1	1	0	62,00	
43.	Prusa	13	303,62	303,62	31,53	68,47	6	0	2	0	88,68	
44.	Równoległa	3	578,16	464,50	35,29	64,71	12	3	6	0	200,67	
45.	Równoległa	6	419,35	419,35	22,63	77,37	9	0	3	0	98,91	
46.	Równoległa	8a	193,50	193,50	53,41	46,59	4	1	1	1	103,33	
47.	Równoległa	9	415,24	415,24	47,24	52,76	9	0	4	0	187,10	
48.	Równoległa	11	464,69	464,69	27,49	72,51	10	0	3	0	130,31	
49.	Równoległa	12	253,71	253,71	79,61	20,39	6	0	5	0	201,07	
50.	Równoległa	15	429,25	429,25	20,91	79,09	8	0	2	0	93,15	
51.	Saperów	2	269,79	269,79	18,56	81,44	6	0	1	0	50,17	
52.	Sienkiewicza	6	468,37	281,26	49,65	50,35	3	2	1	2	235,43	187,11
53.	Sienkiewicza	7	681,62	605,12	18,12	81,88	10	1	0	1	76,50	76,50
54.	Sienkiewicza	11	428,83	391,97	61,56	38,44	10	1	6	1	271,13	36,86
55.	Sienkiewicza	12	502,72	502,72	37,19	62,81	9	0	4	0	173,34	
56.	Sienkiewicza	15	501,86	501,86	18,21	81,79	6	2	2	0	48,88	
57.	Sienkiewicza	16	413,15	413,15	63,67	36,33	6	0	3	0	260,15	
58.	Sienkiewicza	17	621,60	621,60	20,76	79,24	9	0	3	0	139,21	
59.	Sienkiewicza	18	549,99	549,99	56,21	43,79	9	0	6	0	303,80	
60.	Sienkiewicza	19	642,68	642,68	24,72	75,28	11	0	3	0	178,58	
61.	Sienkiewicza	22	260,10	260,10	31,46	68,54	6	0	2	0	81,47	
62.	Sienkiewicza	25	206,47	206,47	60,79	39,21	5	0	3	0	125,87	
63.	Sienkiewicza	26a	199,79	199,79	78,59	21,41	4	0	3	0	157,39	
64.	Sienkiewicza	27	340,75	340,75	6,87	93,13	10	0	1	0	24,50	
65.	Sienkiewicza	28	737,13	737,13	44,44	55,56	15	0	7	0	339,62	
66.	Sienkiewicza	30	416,85	416,85	59,47	40,53	8	0	5	0	239,95	
67.	Sienkiewicza	34	385,32	385,32	27,47	72,53	8	0	3	0	108,96	
68.	Sienkiewicza	36	336,09	313,69	64,37	35,63	5	1	3	0	216,77	
69.	Sienkiewicza	35	330,65	303,94	82,08	17,92	5	1	4	0	272,46	
70.	Sienkiewicza	39a	295,41	254,02	48,66	51,34	4	1	2	0	139,83	
71.	Sienkiewicza	41a	211,21	211,21	74,66	25,34	5	0	4	0	162,94	
72.	Sienkiewicza	42	306,10	306,10	64,61	35,39	5	0	4	0	205,73	
73.	Sienkiewicza	45	444,77	444,77	29,18	70,82	8	0	3	0	148,18	

74.	Słowackiego	1	716,89	716,89	38,99	61,01	13	0	5	0	281,88	
75.	Słowackiego	2	253,72	253,72	36,34	63,66	6	0	3	0	88,64	
76.	Słowackiego	3	209,26	209,26	43,24	56,76	4	0	2	0	94,71	
77.	Słowackiego	5	633,91	633,91	56,89	43,11	14	0	6	0	295,72	
78.	Słowackiego	6	324,04	324,04	23,29	76,71	6	0	2	0	78,01	
79.	Słowackiego	7	278,56	278,56	41,96	58,04	6	0	2	0	112,08	
80.	Słowackiego	8	330,01	330,01	88,50	11,50	6	0	5	0	288,26	
81.	Słowackiego	9	422,91	422,91	39,92	60,08	8	0	3	0	131,97	
82.	Słowackiego	9a	348,85	348,85	3,95	96,05	5	0	1	0	13,77	
83.	Słowackiego	10	309,75	309,75	59,38	40,62	8	0	5	0	184,42	
84.	Słowackiego	11	330,18	330,18	34,49	65,51	6	0	2	0	112,36	
85.	Słowackiego	15	297,71	297,71	84,24	15,76	6	0	5	0	250,17	
86.	Słowackiego	22	348,90	328,07	62,44	37,56	7	1	5	1	210,04	20,83
87.	Słowackiego	26	164,52	164,52	68,75	31,25	6	0	4	0	113,10	
88.	Solicka	2	404,11	226,17	26,60	73,40	4	2	2	0	96,60	
89.	Solicka	4	708,50	574,45	45,18	54,82	11	3	5	1	300,87	24,71
90.	Solicka	5	357,09	357,09	17,96	82,04	8	0	2	0	66,81	
91.	Solicka	7	330,31	150,88	19,17	80,83	3	4	1	0	68,96	
92.	Solicka	8	367,54	367,54	11,71	88,29	6	0	1	0	58,11	
93.	Solicka	8a	213,87	213,87	75,91	24,09	4	0	3	0	165,38	
94.	Solicka	9	508,82	481,58	22,06	77,94	9	1	1	1	84,09	27,24
95.	Solicka	11	592,40	511,51	35,42	64,58	13	4	4	1	170,46	24,36
96.	Solicka	15	268,60	268,60	41,23	58,77	5	1	3	0	91,71	
97.	Solicka	16	417,87	417,87	58,22	41,78	9	0	5	0	248,70	
98.	Solicka	17	357,22	357,22	32,16	67,84	7	0	3	0	137,65	
99.	Solicka	19	191,00	155,07	40,72	59,28	3	1	2	0	92,79	
100.	Solicka	24	386,33	386,33	69,17	30,83	7	0	5	0	264,61	
101.	Solicka	28	464,14	464,14	12,46	87,54	9	0	1	0	58,68	
102.	Wojska Polskiego	2	224,02	224,02	16,32	83,68	5	0	1	0	28,54	
103.	Zacisze	1	654,57	608,27	23,16	76,84	11	2	4	0	167,73	
104.	Zacisze	2	597,20	597,20	15,57	84,43	8	0	1	0	83,44	
105.	Łączyńskiego	60	198,00	198,00	53,03	46,97	4	0	2	0	99,66	
	Razem		43294,46	40608,62			766	58	311	16	15074,26	855,56

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Szczawno-Zdrój (100% udziału Gminy)

Lp.	Adres	Nr	Powierzchnia użytkowa m ²	Ilość lokali mieszkalnych użytkowych	
1.	Baczyńskiego	14	382,55	7	0
2.	Chopina	17	234,60	7	0
3.	Kościuszki	15a	103,79	2	0
4.	Kościuszki	18b	227,69	0	0
5.	Kościuszki	19	145,97	2	0
6.	Łączyńskiego	36	446,31	9	0
7.	Łączyńskiego	64	179,92	3	1
8.	Mickiewicza	5	90,15	2	0
9.	Mickiewicza	48	267,88	3	0
10.	Równoległa	13	373,76	7	0
11.	Równoległa	16	505,17	14	0
12.	Równoległa	17	398,95	10	0
13.	Sienkiewicza	18b	41,40	1	0
14.	Sienkiewicza	19a	121,53	2	0
15.	Sienkiewicza	39	256,67	6	0
16.	Sienkiewicza	40	549,90	12	2
17.	Słowackiego	12	244,13	5	0
18.	Słowackiego	19	214,80	4	1
19.	Słowackiego	23	326,71	8	0
20.	Słowackiego	29	118,56	3	0
	RAZEM		5.230,44	107	4

Wspólnoty w zarządzie innych jednostek z udziałem lokali gminnych

lp.	ulica	nr	pow. użytk. m ²	pow. mieszkań m ²	udziały %		lokale ogółem w budynkach		własność Gminy		pow. lokali Gminy m ²	
					gmina	wspólnota	mieszkalne	użytkowe	mieszkalne	użytkowe	mieszkalne	użytkowe
1.	Sienkiewicza	13	321,17	321,17	48,60	51,4	6	0	2	0	95,03	
2.	Słowackiego	13	516,50	516,50	49,57	50,43	10	2	4	1	129,37	
3.	Solicka	13	551,81		54,24	45,76	8	3	3	0	122,85	
4.	Sienkiewicza	41	700,76	700,76	57,84	42,16	14	0	7	0	282,72	
5.	Kopernika	1	630,94	630,94	54,72	45,28	11	0	4	0	210,08	
6.	Solicka	10	450,49		55,52	44,48	5	1	2	0	100,54	
7.	Graniczna	4	343,45	343,45	42,15	57,85	7	0	3	0	144,20	
8.	Kościuszki	2	601,52		25,22	74,78	9	2	3	0	103,10	
9.	Kościuszki	2b	144,01		64,33	35,67	2	2	2	0	95,61	
10.	Słowackiego	14	693,70	693,70	58,13	41,87	15	0	9	0	383,45	

11.	Sienkiewicza	9	703,23		37,65	62,35	10	2	4	0	243,56	
	RAZEM		5657,58				97	12	43	1	1910,51	

Wykaz lokali socjalnych

L.p.	Adres	Nr budynku i nr lokalu	Powierzchnia lokalu m ²
1.	Boczna	5/11	8,00
2.	Równoległa	6/10	13,01
3.	Mickiewicza	42/2	48,89
4.	Sienkiewicza	40/2	14,44
5.	Baczyńskiego	14/1	14,44
6.	Kościuszki	6/3	24,41
7.	Mickiewicza	42/1	22,55
8.	Solicka	5/3	22,37
9.	Kolejowa	21/10	22,84
10.	Zacisze	1/5	11,30
11.	Baczyńskiego	14/6	55,20
12.	Słowackiego	13/5	15,00
13.	Równoległa	17/4a	19,68
	RAZEM:		292,13

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	461	444	429	416	405
Lokale socjalne	13	15	17	19	21
Lokale mieszkalne	448	429	412	397	384
Powierzchnia użytkowa w m ²	21365,21	20615,21	19965,21	19415,21	18915,21

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- corocznie planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych,
- w kolejnych latach nastąpi przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne

2. Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o zróżnicowanym standardzie, których wiek w większości przekracza 100 lat. Część pomieszczeń mieszkalnych nie odpowiada obecnie obowiązującym warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi - nieodpowiednia wysokość pomieszczeń, wadliwy układ funkcjonalny, brak przewodów dymowych, wentylacyjnych, spalinowych. W pomieszczeniach parteru w wielu przypadkach poziom podłóg w mieszkaniach znajduje się poniżej poziomu terenu - ma to również miejsce w przypadkach podnoszenia poziomu nawierzchni ulic przy ich modernizacji. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania

w najbliższych latach szeregu prac remontowych. Priorytetowym celem przeprowadzanych remontów będzie zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawno-Zdrój na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym m.in.:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową (w budynkach, które taką instalację posiadają),
- sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelność pokrycia dachowego,
- bezpieczeństwo konstrukcji budynków.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2009-2013

§ 3. 1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawno-Zdrój jest m.in. uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości budynkowych.

2. Założenia do planu remontów na lata 2009-2013:

- 1) prace remontowe koncentrować się będą w szczególności na realizacji zadań przeciwdziałających dekapitalizacji i degradacji budynków,
- 2) plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych,
- 3) plan remontów obejmuje zadania rzeczowo finansowe w zasobie własnym gminy,
- 4) remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą realizowane na podstawie prawomocnych uchwał podjętych na zebraniach, które odbywają się corocznie w I kwartale lub w trakcie roku. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym,

Plan remontów budynków stanowiących własność Gminy(100% udziału) wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj prac	2009 w tys. zł	2010 w tys. zł	2011 w tys. zł	2012 w tys. zł	2013 w tys. zł
1.	Roboty dekarstwo -blacharskie	50	60	70	75	80

2.	Wymiana stolarki budowlanej	50	50	40	40	40
3.	Roboty zduńskie	25	20	15	15	15
4.	Naprawa lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych	105	100	100	90	90
5.	Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznych	44	50	50	50	50
6.	Murarsko – tynkarskie	100	100	100	100	100
7.	Zakup materiałów i wyposażenia	70	70	80	80	90
8.	Roboty konserwacyjne - awarie, drobne naprawy	70	70	70	75	75
	Ogółem wartość	514	520	525	525	540

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013

§ 4. 1. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w poszczególnych latach:

W roku 2009 - do 17 lokali

W roku 2010 - do 15 lokali

W roku 2011 - do 13 lokali

W roku 2012 - do 11 lokali

W roku 2013 - do 10 lokali

Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na wniosek najemcy, a w celu ułatwienia procesu sprzedaży lokali wprowadza się bonifikaty.

2. Burmistrz na podstawie zarządzenia określi wykaz lokali i budynków niepodlegających sprzedaży.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Podstawową zasadą polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

Czynsz obejmuje koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną oraz koszty administrowania.

§ 6. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Szczawna-Zdroju, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

2. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- kanalizacja - w.c. (przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli i spłuczki, dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu położonego w budynku poza lokalem) - 30%
- gaz z sieci - 30%
- centralne ogrzewanie (dotyczy ogrzewania energią cieplną z kotłowni lokalnych) - 30%
- łazienka - 30%

3. Czynniki obniżającymi stawkę bazową czynszu są:

- lokal położony w suterenie - 15%
- lokal położony w budynku o złym stanie technicznym - 30%
- lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 50%
- lokal z kuchnią pozbawioną oświetlenia naturalnego - 5%
- lokal wspólny(wspólna kuchnia, łazienka, wc, przedpokój) - 5%
- lokal, w którym występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową - 15%
- lokal położony na parterze jeżeli okna są na wysokości do 1,3 m nad poziomem gruntu - 10%
- lokal położony na poddaszu pod warunkiem, że izby lokalu są ze skosami - 3%
- wystawa północna mieszkania - 5%.

Maksymalna zwwyżka nie może przekroczyć 120%.

Maksymalna niżka nie może przekroczyć 60%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Czynsz za lokal socjalny wynosi 25% czynszu obliczonego dla danego lokalu.

§ 7. 1. W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny najemcy wykazanego we wniosku, następuje, po uprzednim pisemnym wyrażeniu zgody przez Burmistrza, obniżenie stawki czynszu. Wysokość dochodów w gospodarstwie domowym uzasadniająca zastosowanie obniżki wynosi:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 10%
- 2) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 10%

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajmowanych dla których czynsz ustalony jest trybie publicznej licytacji.

4. W przypadku, gdy najemca nadal wykazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.

5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

6. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 8. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Podwyższenie czynszu może nastąpić jeden raz w roku z zastrzeżeniem, że wzrost stawki czynszu nie może przekroczyć 10 % w skali roku.
2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 3 % wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2013

§ 9. Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy administrowane są przez Uzdrowską Gminę Miejską Szczawno-Zdrój.

Obecnie Uzdrowska Gmina Miejska Szczawno-Zdrój wykonuje obowiązki administratora w 125 budynkach, w tym w 20 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Szczawno-Zdrój i w 105 budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców i z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe. W 11 budynkach zarządzają inne jednostki.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- wpływy z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- Fundusze Unii Europejskiej,
- dotacje celowe z budżetu państwa,
- kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości właściciele uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Procentowe zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2009	2010	2011	2012	2013
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	56	58	60	63	65
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	18	20	22	22	23
Wpływy z budżetu Gminy Szczawno-Zdrój	26	22	18	15	12
	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w latach 2009-2013, 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 wydatki inwestycyjne

§ 11. Procentowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżącej eksploatacji	40	45	45	45	45
Koszty remontów	5	5	10	10	10
Koszty modernizacji lokali i budynków	10	10	10	10	10
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	25	20	20	20
Wydatki inwestycyjne	15	15	15	15	15
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

2. Koszty techniczne utrzymania zasobów, w tym:

- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- koszty napraw przyłączy sieciowych,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

3. Koszty wynagrodzenia zarządcy.

4. Zaliczki na fundusz remontowy.

5. Koszty remontów, modernizacji i rozbiórek stanowiących wydatki inwestycyjne.

Rozdział IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety:

- a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,

- b) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- d) poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- e) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.