

**UCHWAŁA NR XXXIII/35/21
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU**

z dnia 31 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej
w Szczawnie-Zdroju

Adam Jennings

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026 zwany dalej "Programem" został opracowany zgodnie z obowiązkiem, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) zwana dalej "ustawą".

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń, wytycznych i działań gminy Szczawno-Zdrój zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

4. Przez użyte w programie pojęcia i wyrażenia należy rozumieć definicje zgodne z ustawami:

- 1) z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 3) z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych; a także:
- 5) gmina Szczawno-Zdrój – należy przez to rozumieć Uzdrowiskową Gminę Miejską Szczawno-Zdrój;
- 6) program – należy rozumieć program przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Uzdrowiskowej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Szczawno-Zdrój w latach 2021-2026.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty programem tworzą lokale będące własnością gminy Szczawno-Zdrój położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Szczawno-Zdrój wg stanu na 31.03.2021 r. przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali z najmem socjalnym i pozostałych lokali mieszkalnych wraz z ich powierzchnią.

Tabela nr 1

Forma własności budynku	Ilość budynków	Ilość lokali z najmem socjalnym	Powierzchnia lokali z najmem socjalnym(m ²)	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Powierzchnia pozostałych lokali mieszkalnych (m ²)
1	2	3	4	5	6
Budynki w 100% komunalne	9	10	187,49	39	1784,28
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	103	8	150,20	213	8731,92
Ogółem:	112	18	337,69	252	10516,20

3. Podstawowym zadaniem gminy Szczawno-Zdrój w latach 2021-2026 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa.

4. Gmina Szczawno-Zdrój przewiduje w latach 2023-2024 budowę budynków mieszkalnych (1-2 szt.) w ilości 40 mieszkań w ramach programów rządowych lub środków własnych.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026.

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Szczawno-Zdrój w latach 2021-2026, z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Forma własności budynku	Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognoza ilości lokali na dzień					
		31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2025r.	31.12.2026r.
Rodzaj lokalu	31.12.2020 r.						
Lokale mieszkalne ogółem w tym:	275	261	247	232	216	235	212
Lokale mieszkalne	255	240	224	210	192	171	148
Lokale z najmem socjalnym	20	18	20	22	24	26	28
Lokale znajdujące w budynkach 100% komunalnych	49	49	49	49	49	45	40
Lokale mieszkalne	40	38	37	37	35	31	26
Lokale z najmem socjalnym	9	10	11	11	12	12	14
Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	226	212	198	183	167	150	132
Lokale komunalne	215	201	187	172	156	139	121
Lokale z najmem socjalnym	11	8	9	11	12	14	14
lokale nowo wybudowane	-	-	-	-	-	40	40
lokal chroniony	-	1	1	1	1	1	1

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026.

§ 3. 1. Ocena i prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Szczawno-Zdrój na lata 2021-2026 prezentuje się następująco:

- 1) 9 budynków w 100% komunalnych jest w stanie ogólnym dobrym, w poprzednich latach została wykonana ich termomodernizacja, wykonane są aktualne przeglądy instalacyjne (okresowe), nie jest wymagany remont budynku mogący mieć wpływ na stan techniczny lokali.
- 2) 49 lokali znajdujących się w budynkach 100% komunalnych jest w stanie:

dobrym – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw, modernizacji, remontów, wymagane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokali oraz przeglądy i konserwacje.

średnim – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają modernizacji, wymagane są remonty elementów, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym.

- 3) 226- lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina Szczawno-Zdrój ma swoje udziały jest w stanie:

dobrym – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw, modernizacji, remontów, wymagane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokali oraz przeglądy i konserwacje.

średnim – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają modernizacji, wymagane są remonty elementów, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym.

2. Podstawowym celem gminy Szczawno-Zdrój jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych.

3. Gmina Szczawno-Zdrój będzie wykonywała bieżące naprawy, konserwacje, remonty systematycznie w miarę posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy Szczawno-Zdrój w zależności od stopnia pilności tych prac.

4. Zakres planowanych prac w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

L. p	RODZAJE ROBÓT	ROK					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
		Kwoty podane w tysiącach złotych					
I.	Ogółem, w tym: Remonty budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Szczawno-Zdrój w tym:	80,0	150,0	200,0	200,0	250,0	270,0
1.	Dachy	5,0	5,0	10,0	10,0	20,0	20,0
2.	Roboty konserwacyjne,	10,0	10,0	10,0	10,0	20,0	20,0
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o.	15,0	40,0	50,0	60,0	60,0	70,0
4.	Instalacje elektryczne	10,0	20,0	20,0	20,0	30,0	40,0
5.	Remonty mieszkań	15,0	30,0	30,0	40,0	50,0	50,0
6.	Roboty ogólnobudowlane	6,0	10	30,0	20,0	30,0	30,0
7.	Rozbiórki	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
8.	Dokumentacja budowlana	2,0	5,0	15,0	10,0	10,0	10,0
9.	Decyzje i nakazy PINB	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
10.	Roboty stolarskie	5,0	10,0	15,0	10,0	10,0	10,0
11.	Zakupy materiałów	10,0	10,0	10,0	10,0	20,0	20,0

5. Wydatki na remont obejmują kwoty przeznaczone na remonty budynków i lokali stanowiących własność gminy Szczawno-Zdrój, jak również w lokalach w których gmina Szczawno-Zdrój posiada udziały (Wspólnoty Mieszkaniowe).

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2026.

§ 4. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy Szczawno-Zdrój reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej gminy Szczawno-Zdrój.

2. Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy Szczawno-Zdrój w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Struktura własności	Planowana sprzedaż lokali latach 2021-2026					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiące własność gminy	0	0	0	4	5	6
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych w których gmina Szczawno-Zdrój ma swoje udziały	14	15	16	17	18	19
Ogółem	14	15	16	21	23	25

3. Ilość sprzedawanych lokali może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

4. Mając na uwadze stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczawno-Zdrój należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedyne lokale mieszkalne będące własnością gminy Szczawno-Zdrój w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2021-2026.

§ 5. 1. Polityka czynszowa gminy Szczawno-Zdrój powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które zapewniłyby racjonalną politykę finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby w kolejnych latach pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

- 1) Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym ustala Burmistrz Szczawno-Zdroju w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali z uwzględnieniem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny na dany rok.
- 3) Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Czynniki	Obniżające w %	Podwyższające w %
1	2	3	4
I	Czynniki obniżające stawkę bazową ze względu na wyposażenie i położenie lokalu.	Max 40	
1.	Lokal położony w suterenie	15	
2.	Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	20	
3.	Lokal z kuchnią pozbawioną oświetlenia naturalnego	5	
4.	Lokal wspólny (wspólna łazienka, w.c., przedpokój)	5	
5.	Lokal położony na parterze, jeżeli okna są na wysokości do 1,3 m nad poziomem gruntu	10	
6.	Lokal położony na poddaszu pod warunkiem, że izby lokalu są ze skosami	3	
7.	Lokal mieszkalny jednostronnie usytuowany od strony północnej	5	
II	Czynniki podwyższające stawkę bazową		Max 120
1.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej		30
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację gazową		30
3.	Lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę		30
4.	Lokal mieszkalny wyposażony w w.c.		30

- 3) Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.
- 4) Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym nie może przekroczyć połowy wysokości stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Stawka najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Szczawno-Zdrój to stawka za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Na wniosek najemcy, w przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego życia rodziny, Burmistrz gminy Szczawna-Zdroju udziela obniżki czynszu. Wysokość udzielonej obniżki ustala się na poziomie określonym w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Szczawno-Zdrój w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój.

3. Obniżka czynszu udzielana jest, na okres dwunastu miesięcy z możliwością jej przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne, w przypadku utrzymywania przez najemcę niskiego dochodu, po złożeniu wniosku.

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 2021-2026.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Szczawna-Zdroju w oparciu o stosowane przepisy prawa.

2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczawno-Zdrój obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmami lokali, poprzez zawieranie umów, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmami lokali;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego;
- 4) remonty, konserwacja, modernizacja lokali i budynków oraz dokonywanie bieżących przeglądów technicznych zgodnie z przepisami prawa.

3. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Szczawno-Zdrój posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają: zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz spółki z o.o.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026.

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą w szczególności:

- 1) Wpływy z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawno-Zdrój, oraz środki własne z budżetu gminy Szczawno-Zdrój.
- 2) Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane z budżetu państwa lub z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2021-2026, 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.

§ 8. 1. Wysokość wydatków będzie określana corocznie w uchwale budżetowej gminy Szczawno-Zdrój

2. Prognoza wydatków gminy Szczawno-Zdrój na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	Wysokość wydatków w tysiącach złotych					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach, których właścicielem jest gmina Szczawno-Zdrój	136,0	146,0	156,0	166,0	176,0	186,0
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w zasobach gminy Szczawno-Zdrój	80,0	150,0	200,0	200,0	250,0	270,0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których gmina Szczawno-Zdrój posiada udziały (Wspólnoty Mieszkaniowe)	492,0	512,0	528,0	540,0	552,0	560,0
Wydatki Inwestycyjne (w momencie pozyskania środków z programów)	-	-	4,5 (mln)	3,0 (mln)	-	-
Razem	708,0	808,0	5,384 (mln)	3,906 (mln)	978,0	1,016 (mln)

3. Na koszty eksploatacji w budynkach, których właścicielem jest gmina Szczawno-Zdrój składają się:

- 1) koszty utrzymania w należytym stanie porządkowym budynków i otoczenia, terenów zielonych, koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych;
- 3) koszty przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji, wymaganych przepisami prawa;
- 4) koszty bieżące remontów lokali, urządzeń technicznych i instalacji

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczawno-Zdrój w latach 20201-2026.

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Szczawno-Zdrój przyjmuje się następujące priorytety:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Szczawno-Zdrój
- 2) ustalania opłat za lokale do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 4) sukcesywną poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 5) starania o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.
- 6) budowę nowych mieszkań, w celu tworzenia korzystnych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

2. Gmina w dalszym ciągu będzie oferowała najemcom do sprzedaży lokale mieszkalne, na warunkach preferencyjnych – z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej. Natomiast wolne lokale będą mogły być sprzedawane w drodze przetargu.