

Projekt

z dnia 2 grudnia 2020 r.

Druk nr

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec
na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesławiec na lata 2021 – 2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ
BOLESŁAWIEC
NA LATA 2021 – 2025**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2021 – 2025, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Miejskiej Bolesławiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku.
3. Program obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2021 -2025;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
 - 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2021 – 2025”;
 - 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Bolesławiec;
 - 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bolesławiec;
 - 5) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec;
 - 6) Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec w latach 2021 -2025.

§ 2. Zasoby mieszkaniowe

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów. Liczba budynków komunalnych zasobu wynosi 33, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 372.

2. Liczba mieszkań komunalnych, wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 1280 lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa 53.903 m². Jeden lokal mieszkalny Gmina wynajmuje od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Dane dotyczące zasobów obrazuje tabela nr 1.

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.12.2019 r.

L.p.	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	Liczba budynków		Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	
		ilość	%	ilość	%	ilość	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budynki stanowiące własność gminy w 100%	33	8,15	256	20	9 104	16,89
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	372	91,85	1024	80	44 799	83,11
3.	Ogółem	405	100,00	1 280	100	53 903	100,00

Z powyższych danych wynika, że 80% lokali stanowiących własność Miasta znajduje się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 20% w budynkach stanowiących 100% własność miasta. Budynki będące własnością Gminy stanowią 8,15% zasobu, budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada swój udział to 91,85 %.

3. Tabela nr 2 przedstawia wskaźniki mieszkaniowe dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy - wskaźniki mieszkaniowe, według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy Gminy
1	2	3
1.	Liczba mieszkań w zasobie	1 280
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie [m2]	53 903
3.	Liczba zamieszkałych osób	3 858
4.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m2]	42
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ² na osobę]	14
6.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	3

4. Tabela nr 3 obrazuje strukturę własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach.

Tabela nr 3. Struktura własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach, według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1	2	3	4
1.	Wspólnoty z jednym mieszkaniem komunalnym	117	31,45
2.	Wspólnoty z dwoma mieszkaniami komunalnymi	63	16,94
3.	Wspólnoty z trzema mieszkaniami komunalnymi	85	22,85
4.	Wspólnoty z czterema i więcej mieszkaniami komunalnymi	86	23,12
5.	Wspólnoty, w których pozostały wyłącznie lokale użytkowe	21	5,64
6.	Razem:	372	100

5. Najemcy mieszkań komunalnych, którzy do końca 2008 r. złożyli wnioski o nabycie od Gminy swoich lokali, mogli je wykupić z 90% bonifikatą. Złożono ponad 1000 wniosków i ze względów proceduralnych transakcja sprzedaży rozciągnęła się w czasie. Na zakończenie procedury oczekuje jeszcze 12 wniosków. Opóźnienie w sprzedaży lokali mieszkalnych objętych ww. wnioskami wynika z konieczności zmiany udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Przeprowadzenie zmiany udziałów uwarunkowane jest czynnikami niezależnymi od Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jest ściśle związany z datą ich wybudowania.
2. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne

Data wzniesienia budynku	Budynki stanowiące własność gminy w 100%		Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		Budynki komunalne i budynki wspólnot z udziałem Gminy ogółem	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
1	2	3	4	5	6	7
przed 1945	13	39,4	169	45,4	182	44,94
1945 – 1970	4	12,1	180	48,4	184	45,43
1971 – 1988	0	0	19	5,1	19	4,69
1989 – 2011	16	48,5	4	1,1	20	4,94
Razem	33	100	372	100	405	100

3. Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.).

4. Określając stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przyjęto następujące założenia:

- 1) Stan techniczny dobry – dotyczy zasobu, w którym nie zachodzi potrzeba remontu, wymagającego jedynie bieżącej konserwacji i napraw;

- 2) Stan techniczny średni i dostateczny – dotyczy zasobu wymagającego remontu o średnim natężeniu lub modernizacji;
- 3) Stan techniczny zły – dotyczy zasobu wymagającego kapitalnego remontu, warunkowo dopuszczony do użytkowania lub wyłączonego z użytkowania.
5. W tabeli nr 5 przedstawiono aktualny stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy.

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy, według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny							
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	30	90,9	2	6,1	1	3	33	100

6. Budynek w złym stanie technicznym przy ul. Komuny Paryskiej 8a został rozebrany w 2020 r.
7. W latach 2021-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu wyeliminowania stanów budynków średnich i dostatecznych i utrzymania wszystkich budynków w stanie dobrym. Działania te dotyczą również budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach.
8. Stan wyposażania zasobów mieszkaniowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych Gminy wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Mieszkania wyposażone w instalacje	Ilość mieszkań komunalnych	
		szt	%
1	2	3	4
1.	Wodociąg sieciowy	1 280	100,0
2.	Łazienka	1 097	85,7
3.	Gaz przewodowy	1 057	82,6
4.	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej i lokalnych kotłowni	202	15,8
5.	Ciepła woda z sieci miejskiej i lokalnych kotłowni	46	3,6

9. Z ogólnej liczby 1280 lokali mieszkalnych zasobu Gminy, 15,8 % lokali jest podłączonych do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, 3,6 % korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej, 82,6 % posiada gaz sieciowy, 100% budynków jest wyposażonych w wodociąg sieciowy.

Lokale mieszkalne w większości ogrzewane są piecami węglowymi -69,9%, centralnym ogrzewaniem sieciowym -15,8%, indywidualnym ogrzewaniem gazowym -11,6%, elektrycznym - 2,7%.

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec w kolejnych latach:

Tabela 7. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Prognoza na dzień 31 grudnia				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7
Ilość lokali ogółem	1 280	1 232	1 222	1 212	1 202	1 192

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów.

Rozdział 3.

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

§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych przede wszystkim należą:
 - 1) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
 - 2) realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do pomieszczenia tymczasowego;
 - 3) zapewnianie lokali zamiennych;
 - 4) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku - w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniające kryteria dochodowe, określone w Uchwale.
2. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych opiera się na następujących założeniach:
 - 1) na dzień 31.12.2019 r. na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy ubiegało się 91 wnioskodawców;
 - 2) na dzień 31 grudnia 2019 r. do realizacji pozostało 81 wyroków sądowych, w tym:
 - a) z prawem do lokalu socjalnego - 44 (w tym z powództwa: MZGM – 35, AMW -7, osoby prywatne -2),
 - b) bez prawa do lokalu socjalnego – 37.

§ 6. Analiza potrzeb remontowych.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy.

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. Prace te gwarantują:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawną i szczelną instalację gazową,
- b) sprawną instalację odgromową,
- c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- d) elewację budynku bez ubytków,
- e) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
- h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Wydatki na planowane remonty i inwestycje zostały przedstawione w tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Plan remontów i inwestycji na lata 2021-2025

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					Ogółem:
		2021	2022	2023	2024	2025	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1	2	3	4	5	6	7	9
I.	Remonty siłami własnymi						
1.	Remont lokali w zakresie: - wymiany instalacji: wod-kan, gazowej, elektrycznej, - przebudowy pieców kaflowych, - miejscowej naprawy dachów	900	850	850	850	800	4250
Razem I:		900	850	850	850	800	4250
II.	Remonty i inwestycje zlecane na zewnątrz						
1.	Remonty dachów	120	60	60	60	90	390

2.	Remonty elewacji budynków z dociepleniem	380	180	120	120	120	920
3.	Malowanie klatek schodowych		10	10	10	10	40
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25	45	45	45	45	205
5.	Remont wolnych mieszkań i pozostałe remonty wynikające z przeglądów technicznych i awarii	140	120	120	120	120	620
6.	Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1 589	1550	1500	1450	1400	7 489
7.	Zmiana systemów grzewczych	100	200	200	200	200	900
Razem II:		2 354	2165	2055	2005	1985	10 564
SUMA I + II		3 254	3015	2905	2 855	2 785	14 814

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 7. Prywatyzacja mieszkań komunalnych

1. W latach 2021 – 2025 Gmina będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy do końca 2008 r. złożyli wnioski o wykup lokali oraz na rzecz najemców, którzy zamieszkują w ostatnim lub dwóch ostatnich lokalach znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 stosowane będą 90% bonifikaty.
3. Dalsza prywatyzacja lokali mieszkalnych za 100% ich wartości będzie prowadzona w budynkach, w których lokale przeznaczone są do sprzedaży. Przewiduje się, że o taką sprzedaż wystąpi niewielka liczba najemców.
4. Część lokali mieszkalnych zostanie poddana prywatyzacji w drodze przetargu publicznego. Dotyczy to wolnych lokali, które pozostaną ostatnimi w nieruchomościach, w którym Gmina posiada udziały, lokali, których remont ze względów ekonomicznych jest nieopłacalny dla Gminy oraz lokali o powierzchni powyżej 80 m².
5. Zasady sprzedaży lokali z zasobu Gminy określają odrębne przepisy.
6. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli Nr 9.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	Liczba lokali użytkowych [szt.]	Przewidywane wpływy [tys. zł]
1	2	3	4	5
1.	2021	24	1	800
2.	2022	10	1	350
3.	2023	10	1	350
4.	2024	10	1	350
5.	2025	10	1	350
6	Razem:	50	5	2 100

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. Zasady ogólne.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu. Każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Prezydent Miasta Bolesławiec w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali odnosi się do lokali posiadających następujące elementy wyposażenia:

- 1) łazienka;
- 2) WC;
- 3) gaz przewodowy;
- 4) instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych;
- 5) instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych.

4. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż co 12 miesięcy, przy czym celem polityki czynszowej gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

5. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób Gminy, ustalana jest na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

6. Gmina, nie częściej niż co 3 lata, weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

7. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

8. Prezydent Miasta Bolesławiec określa również wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynnikiem podwyższającym stawkę bazową czynszu jest położenie lokalu na I lub II piętrze o 5 %.
2. Czynniki wpływającymi na obniżenie stawki bazowej czynszu są:
 - 1) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - o 5%;
 - 2) lokale bez gazu przewodowego - o 10%;
 - 3) lokale posiadające pomieszczenie kuchenne bez okien - o 10%;
 - 4) lokale nieposiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego – o 10%;
 - 5) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców - o 10%;
 - 6) lokale bez łazienki - o 20%;
 - 7) lokale bez WC - o 20 %;
 - 8) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej – o 10%;
 - 9) lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej – o 5%;
 - 10) stan techniczny budynku – średni i dostateczny – o 10%.
3. Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 40%.
4. Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową w Mieście nie uwzględnia się czynnika obniżającego lub podwyższającego wartość użytkową lokalu, wynikającego z położenia budynku.
5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń.

§ 10. Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu.

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian czynszu najmu, w czasie trwania stosunku najmu, w przypadkach, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu w skutek ulepszeń dokonanych poprzez wynajmującego.
2. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego, na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń, nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

§ 11. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest wykonywana.
2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

§ 12. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego.

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu, oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez

najemcę, z płatnością czynszu i opłat za media, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia, na wniosek najemcy, naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

§ 13. Aktywna windykacja zaległości czynszowych.

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych.

4. W przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego jest wyższa od powierzchni użytkowej określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może proponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 14. Warunki obniżania czynszu.

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach, w tym najemców zobowiązanych do płacenia czynszu na podstawie art. 7 ust. 2 Ustawy może być udzielona obniżka czynszu, naliczonego dla danego lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym rozdziale.

2. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 7 ust. 1 Uchwały Nr XXXIII/286/08 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 12, poz. 291 ze zm.), z zastrzeżeniem ust. 7.

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w tabeli nr 10, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy, o których mowa w Ustawie, z zastrzeżeniem ust. 8.

4. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość przyznanej najemcy kwoty obniżki czynszu.

5. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

6. Wysokość obniżki czynszu uzależniona jest od proporcji w jakiej pozostaje obowiązująca stawka czynszu w danym lokalu w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego.

7. Stawka czynszu, po zastosowaniu obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

8. Najemca, który zajmuje lokal mieszkalny o powierzchni normatywnej większej niż określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie mógł ubiegać się o obniżkę czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne, o ile dokona zamiany dotychczasowego lokalu w pierwszym okresie stosowania obniżki. Zamiana może nastąpić zarówno z inicjatywy najemcy, jak i wynajmującego.

9. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach:

1) określonych w art. 7 w ust.10 Ustawy;

2) najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia;

3) najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania, lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął drugiej propozycji zasiedlenia lokalu, wskazanego przez wynajmującego;

4) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej trzech miesięcy, chyba że zastosowano ulgę w spłacie tej zaległości na podstawie odrębnych przepisów.

10. Odstępuje się od obniżki czynszu, gdy zachodzą przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 Ustawy, a także gdy:

1) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;

2) najemca nie wywiązuje się z warunków określających spłatę zaległości.

Tabela nr 10. Warunki obniżania czynszu

1) przy stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu poniżej 2 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wysokością najniższej emerytury		Wysokość obniżki czynszu
			[%]
1	2		3
1.	Gospodarstwo jednoosobowe	do 125% najniższej emerytury	50
2.		powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	40
3.		powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	20
4.	Gospodarstwo wieloosobowe	do 85% najniższej emerytury	50
5.		powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	40
6.		powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	20

2) przy stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powyżej 2% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

Lp.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wysokością najniższej emerytury		Wysokość obniżki czynszu
			[%]
1	2		3
1.	Gospodarstwo jednoosobowe	do 125% najniższej emerytury	60
2.		powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	50
3.		powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	30
4.	Gospodarstwo wieloosobowe	do 85% najniższej emerytury	60
5.		85% do 100% najniższej emerytury	50
6.		powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	30

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 15. Zarządzanie zasobem.

1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wykonywane jest przez Prezydenta Miasta Bolesławiec zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.
3. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem Gminy powinno pozwolić na:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
 - 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
 - 4) racjonalne zużycie mediów;
 - 5) poprawę stanu technicznego zasobu;
 - 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
 - 7) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.
4. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 16. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu miasta, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
2. Dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2019 r. wyniósł 3. 271.271 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego (wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.) 53 903 m², wyznacza średni dochód z tytułu czynszu w wysokości 5,06 zł/m². Stanowi to około 71% stawki bazowej czynszu, równej 7,17 zł.
3. Prognozowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów

Lp.	Wyszczególnienie	ROK				
		2021	2022	2023	2024	2025
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7
	Ogółem, w tym:	6494	6 255	6 145	6 095	6 025
1.	Wpływy z tytułu czynszów i odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego	3 583	3 583	3 942	3 942	4 336
2.	Dochody z najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży	407	407	407	407	407
3.	Środki budżetu miasta na gospodarkę mieszkaniową	2404	2 165	1 696	1 646	1 182
4.	Pozostałe przychody	100	100	100	100	100

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

§ 17. Koszty utrzymania zasobu.

Koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2019 r. wyniosły 6.805.360 zł.

Tabela nr 12 przedstawia prognozę wysokości kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i zaliczki na fundusz remontowy, w kolejnych latach.

Tabela nr 12. Prognozowane koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					Ogółem
		2021	2022	2023	2024	2025	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2240	2240	2240	2240	2240	11 200
2	Remonty części wspólnych nieruchomości (zaliczki na fundusz remontowy)	1 589	1 550	1 500	1 450	1 400	7 489
3	Koszty remontów dotyczące budynków będących w 100% własnością gminy i lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach	1 185	1 085	1 085	1 085	1 065	5 505
4	Koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne	480	380	320	320	320	1 820
5	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000
Ogółem		6 494	6 255	6 145	6 095	6 025	31 014

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18. Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

1) za priorytetowe należy uznać zamiany zgłaszane przez najemców posiadających w zasobie Gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze;

- 2) dążenie do wyznaczania do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne;
- 3) wynajem tymczasowych pomieszczeń od innych podmiotów celem zapewnienia realizacji wyroków sądowych;
- 4) weryfikacja umów najmu oraz wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy;
- 5) prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, tak jak podnajem bez zgody wynajmującego;
- 6) likwidacja pustostanów, czyli lokali długotrwale niezamieszkałych.

UZASADNIENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w art. 21 ust. 1 pkt.1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z tym Gmina Miejska Bolesławiec podejmuje czynności zmierzające do:

- poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,
- sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem,
- racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującym m.in. zamiany lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali Gminy w budynkach wspólnotowych,
- kształtowania polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszów pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, przy jednoczesnej pomocy kierowanej do osób znajdujących się w szczególnej sytuacji materialnej.

Niniejsza uchwała zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami Ustawy.

Poprzednie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec były podejmowane na lata 2004-2008, 2009-2014 i 2015-2020.