

Projekt

z dnia 10 września 2015 r.

Druk nr

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec
na lata 2015-2020**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (*Dz. U z 2013 r., poz. 594 ze zm.; Dz. U z 2013 r. poz. 645 i 1318; Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i 1072*) oraz 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 2014r., poz. 150*) -

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015 – 2020, z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków w tym zakresie, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015 – 2020 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Bolesławiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 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.....2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec

na lata 2015 – 2020

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

Ileć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015 – 2020”.
3. Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Bolesławiec.
4. Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bolesławiec.
5. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
6. Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.
7. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.
8. Tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.
9. Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
10. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.).
11. Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec.
12. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.
13. Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy.
14. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określany na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w pkt. 10.
15. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
16. Uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę 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.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, w latach 2015 - 2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Zasoby mieszkaniowe Miasta.

1. Mieszkaniowy zasób, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów. Liczba budynków komunalnych zasobu wynosi **46**, a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – **449**.

2. Liczba mieszkań komunalnych, wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 1573 lokale, a ich łączna powierzchnia użytkowa 65.720 m². Dwa lokale mieszkalne Miasto wynajmuje od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Dane dotyczące zasobów obrazują tabele nr 1-3.

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Miasta - budynki

Lp.	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	[liczba]	[%]
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	Budynki komunalne	46	9,3
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	449	90,7
3.	Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy razem[wiersz: 1+2]	495	100,0

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Miasta - lokale

Lp.	Lokale mieszkalne	[liczba]	[m2]	% [liczba]	% [m2]
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	1573	65720	100,0	100,0
2.	znajdujące się w budynkach komunalnych	382	13092	24	20,0
3.	znajdujące się w budynkach wspólnotowych	1191	52628	76	80,0

Tabela nr 3. Zasób mieszkaniowy Miasta - lokale socjalne

Lp.	Wyszczególnienie:	[liczba]	[m2]	% [liczba]	% [m2]
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Komunalne lokale mieszkalne ogółem, w tym:	1573	65720,0	100,0	100,0
2.	- lokale mieszkalne socjalne	240	7740,1	15,2	11,8
3.	- lokale mieszkalne pozostałe	1333	57979,9	84,8	88,2

3. Część mieszkaniowego zasobu Miasta stanowi wydzielony zasób socjalny, obejmujący 18 budynków. Największym skupiskiem lokali socjalnych w Bolesławcu są budynki zlokalizowane przy ul. Kościuszki od Nr 37 do 49 oraz przy Kościuszki 56 od Nr A do E, a także przy ul. Wierzbowej 1 i ul. Lipowej 20-22. Pozostałe lokale socjalne znajdują się w innych budynkach stanowiących własność Miasta oraz pojedyncze lokale znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Wydzielony zasób socjalny Miasta - stan zasiedlenia przedstawiono w tabeli Nr 4.

Tabela nr 4. Wydzielony zasób socjalny Miasta - stan zasiedlenia

Lp.	Wyszczególnienie:	[liczba]	[m2]	% [liczba]
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Lokale mieszkalne w zasobie socjalnym ogółem, w tym wiersze (a+b+2)	314	10150,2	100,0
a)	- wynajmowane na czas nieoznaczony (trwające umowy)	59	1947,3	18,8

b)	- zajmowane bezumownie (po umowach na czas nieoznaczony)	15	458,8	4,8
2.	Lokale socjalne ogółem, w tym wiersze (a+b+c+d+e+f))	240	7744,1	76,4
a)	- wynajmowane, jako lokale socjalne	102	3273,0	32,5
b)	- zajmowane bezumownie (po umowach na czas oznaczony)	109	3738,0	34,7
c)	- wynajmowane, jako tymczasowe pomieszczenia	8	183,2	2,5
d)	- do zasiedlenia jako lokale socjalne	4	121,7	1,3
e)	- pustostany – nie do zasiedlenia	14	334,7	4,4
f)	- pustostany lokali socjalnych do zasiedlenia, jako lokale mieszkalne	3	93,5	1,0

5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się $\frac{3}{4}$ zasobu mieszkań komunalnych Miasta.

6. Najemcy mieszkań komunalnych, którzy do końca 2008 r. złożyli wnioski o nabycie od Miasta swoich lokali, mogli je wykupić z 90% bonifikatą. Do końca 2008 r. najemcy złożyli ponad 1000 wniosków i ze względów proceduralnych transakcja sprzedaży rozciągnęła się w czasie i trwa do dzisiaj. Na zakończenie procedury oczekuje jeszcze ponad 50 wniosków.

7. W dniu 28 listopada 2012 r. Rada Miasta Bolesławiec podjęła uchwałę Nr XXX/234/2012 umożliwiającą sprzedaż na rzecz najemców z zastosowaniem 90 % bonifikaty, lokali mieszkalnych, które są ostatnimi lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w których Miasto również posiada swoje udziały.

8. W przypadkach określonych w ust. 6 i 7 największe trudności z zakończeniem procedury sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, związane są m.in. ze zmianą udziałów w nieruchomości przy sprzedaży ostatniego lokalu, ustaleniem kręgu spadkobierców, itp.

9. Aktualne rozproszenie zasobu obrazują tabele nr 5 i 6.

Tabela nr 5. Struktura własności - mieszkania sprzedane

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1	2	3	4
1.	Wspólnoty z jednym sprzedanym mieszkaniem	17	3,8
2.	Wspólnoty z dwoma sprzedanymi mieszkaniami	37	8,2
3.	Wspólnoty z trzema sprzedanymi mieszkaniami	59	13,2
4.	Wspólnoty z czterema i więcej sprzedanymi mieszkaniami	336	74,8
5.	Razem:	449	100,0

Tabela nr 6. Struktura własności - mieszkania niesprzedane

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1	2	3	4
1.	Wspólnoty z jednym niesprzedanym mieszkaniem	112	24,9
2.	Wspólnoty z dwoma niesprzedanymi mieszkaniami	127	28,4
3.	Wspólnoty z trzema niesprzedanymi mieszkaniami	93	20,7
4.	Wspólnoty z czterema i więcej niesprzedanymi mieszkaniami	94	20,9
5.	Wspólnoty, w których pozostały wyłącznie lokale użytkowe	23	5,1
6.	Razem:	449	100,0

10. W zasobie komunalnym Miasta zamieszkuje około 3.543 osób, średnia powierzchnia mieszkania wynosi 42 m², średnio na jedno mieszkanie przypada 2,2 osoby, średnia powierzchnia na jedną osobę to 18,5 m².

11. Dane obrazujące zasób Miasta na tle kraju przedstawia tabela Nr 7 i tabela Nr 8.

Tabela nr 7. Zasób mieszkaniowy Miasta - wskaźniki mieszkaniowe

Lp.	Wyszczególnienie	Miasta w Polsce*	Zasób mieszkaniowy Miasta
1	2	3	4
1.	Liczba mieszkań w zasobie	9.335.700	1.573
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie [m2]	597.419.450	65.720
3.	Liczba zamieszkałych osób	23.245.893	3.543
4.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m2]	44	42
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ² na osobę]	25,7	18,5
6.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	2,49	2,2

*) Dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.

Tabela nr 8. Zasób mieszkaniowy Miasta – wyposażenie

Lp.	Mieszkania wyposażone w instalacje	Ogółem kraj* %	Miasta w Polsce* %	Zasób mieszkaniowy Miasta %
1	2	3	4	5
1.	Wodociąg sieciowy	96,7	99,0	100,0
2.	Ustęp spłukiwany	93,4	97,1	91,3
3.	Łazienka	91,0	95,3	73,9
4.	Gaz przewodowy	56,1	73,1	91,3
5.	Centralne ogrzewanie	81,4	86,8	17,4

*) Dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.

11. Z porównania danych dotyczących mieszkań komunalnych Miasta na tle zasobu mieszkaniowego kraju i miast w Polsce wynika, że zasób Miasta w 100 % jest wyposażony w wodociąg sieciowy i w ponad 90% w gaz przewodowy. W ustęp spłukiwany wyposażonych jest ok. 91% lokali. W miarę możliwości technicznych, po opróżnieniu lokali przez najemców i przeprowadzeniu remontu, lokale wyposaża się bezpośrednio w toalety, stąd liczba lokali bez ustępu spłukiwanego z roku na rok się zmniejsza. Zdecydowanie mniej lokali na tle kraju wyposażonych jest w łazienki i w centralne ogrzewanie. Powyższe wynika z faktu sprywatyzowania zasobu mieszkaniowego Miasta (w ponad 70%), w szczególności lokali o wyższym standardzie i o lepszym wyposażeniu. Lokale mieszkalne stanowiące zasób Miasta w większości ogrzewane są piecami węglowymi (69,7%), centralnym ogrzewaniem sieciowym (17,4%), indywidualnym ogrzewaniem gazowym (8,2%) lub elektrycznym (4,1%).

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Dane dotyczące prognozowanej wielkości zasobu Miasta w latach 2015-2020 przedstawiono w tabeli Nr 9.

Tabela nr 9. Prognoza wielkości zasobu Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale wynajmowane jako socjalne	226	232	237	240	240	240
2.	Pozostałe lokale mieszkalne	1203	1129	1076	1043	1023	1013
3.	Lokale mieszkalne ogółem	1429	1361	1313	1283	1263	1253

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno ze sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również wykwaterowań z budynków ze względu na ich stan techniczny, lub z uwagi na istotny interes Miasta.

3. W latach 2015 -2020 Miasto nie przewiduje budowy lokali socjalnych, ani mieszkalnych. Natomiast, zgodnie z art. 20 ust.2a Ustawy Miasto będzie pozyskiwać lokale mieszkalne, poprzez ich wynajem od innych właścicieli, m.in. od TBS w Bolesławcu, sp. z o.o.

4. Pozyskane w ten sposób lokale Miasto będzie podnajmować osobom o dochodach, o których mowa w Uchwale.

§ 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Miasta jest ściśle powiązany z ich wiekiem.
2. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne obrazuje tabela nr 10.

Tabela nr 10. Zasób mieszkaniowy Miasta - struktura wiekowa budynków

Lp.	Budynki wybudowane w latach:	Ogółem kraj*	Miasta w Polsce*	Bolesławiec	
		%	%	budynki ogółem**	budynki komunalne
				%	%
1	2	3	4	5	6
1.	przed 1945	20,4	19,2	45,2	52,1
2.	1945 - 1970	24,2	22,8	45,4	10,9
3.	1971 - 1988	31,8	35,0	5,6	2,2
4.	1989 - 2011	19,9	20,5	3,8	34,8
5.	Nie ustalono	3,7	2,5	-	-

*) Dane GUS według stanu na dzień 1 marca 2011 r.

**) Budynki komunalne i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

3. W tabeli Nr 11 przedstawiono aktualny stan techniczny budynków stanowiących własność Miasta.

Tabela nr 11. Aktualny stan techniczny budynków

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny							
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	21	45,6	24	52,2	1	2,2	46	100,0

4. W budynkach o dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontu, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw.

5. W budynkach o średnim i dostatecznym stanie technicznym należy wykonać remonty lub modernizacje, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

6. Budynek w złym stanie technicznym, po wykwaterowaniu wszystkich mieszkańców, wyłączony z najmu oczekuje na przeprowadzenie remontu kapitalnego lub na ewentualną sprzedaż.

7. Prognoza stanu technicznego przedstawiona w tabeli Nr 12 została opracowana przy założeniu poziomu kosztów remontowych ujętych w tabeli Nr 18, wysokości środków pochodzących z budżetu Miasta oraz poziomu dochodów określonych w tabeli Nr 17.

Tabela nr 12. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

Lp.	Wyszczególnienie	ROK											
		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		Liczb a	%	Liczb a	%	Liczb a	%	Liczb a	%	Liczb a	%	Liczb a	%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Stan techniczny dobry:	877	61,4	846	62,2	831	63,3	838	65,3	854	67,6	884	68,3
	Lokale socjalne	155	68,6	168	72,4	175	73,8	181	75,4	189	78,8	189	78,8
	Pozostałe lokale mieszkalne	722	60,0	678	60,1	656	61,0	657	63,0	665	65,0	655	65,0
2.	Stan techniczny średni i dostateczny:	549	38,4	512	37,6	482	36,7	445	36,7	409	32,4	369	29,4
	Lokale socjalne	68	30,1	61	26,3	62	26,2	59	24,6	51	21,3	51	21,3
	Pozostałe lokale mieszkalne	481	40,0	451	39,9	420	39,0	386	37,0	358	35,0	329	32,5
3.	Stan techniczny zły	3	0,2	3	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lokale socjalne	3	1,3	3	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pozostałe lokale mieszkalne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Ogółem:	1429	100	1361	100	1313	100	1283	100	1263	100	1253	100
	Lokale socjalne	226	15,8	232	17,0	237	18,1	240	18,7	240	19,0	240	20,0
	Pozostałe lokale mieszkalne	1203	84,2	1129	83,0	1076	81,9	1043	81,3	1023	81,0	1013	80,0

Rozdział 3.

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

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

2. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych,
- 2) realizacja wyroków, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, a w przypadku braku uprawnienia do lokalu socjalnego – zapewnienie tymczasowych pomieszczeń,
- 3) zapewnianie lokali zamiennych,
- 4) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem lokali socjalnych,
 - b) posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniające kryteria dochodowe, określone w Uchwale.

3. Miasto prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców Bolesławca wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m.in. przydziału lokalu:

- 1) socjalnego,
- 2) mieszkalnego, w tym do remontu na własny koszt,
- 3) zamiennego,
- 4) z tytułu zamiany z urzędu,
- 5) o potwierdzenie praw po zgonie lub po wyprowadzeniu się najemcy,
- 6) ponownego zawarcia umowy najmu po całkowitej spłacie zadłużenia, o ile wcześniej nie zapadł wyrok z orzeczeniem eksmisji.

4. W latach 2012-2014 do Miasta wpłynęło łącznie 536 wniosków mieszkaniowych, z czego:

- 1) 355 wniosków dotyczyło przyznania lokali mieszkalnych i socjalnych (z tytułu pozostawania w niedostatku i dla osób o niskich dochodach),
- 2) 104 wnioski dotyczyły uregulowania tytułu prawnego lokali zamieszkałych (postępowania po zgonie i wyprowadzeniu się najemcy),
- 3) 62 wnioski dotyczyły zamian z urzędu i przekwaterowań z budynków o złym stanie technicznym,

4) 55 wniosków dotyczyło najmu lokalu socjalnego z tytułu realizacji orzeczonej przez sąd eksmisji.

5. W latach 2012-2014 wydano łącznie 265 tytułów prawnych do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z czego:

- 1) 96 tytułów prawnych dotyczyło najmu lokali socjalnych z tytułu realizacji orzeczonej przez sąd eksmisji (realizacja z lat poprzednich),
- 2) 72 tytuły prawne dotyczyły uregulowania tytułu prawnego lokali zamieszkały (postępowania po zgonie i wyprowadzeniu się najemcy),
- 3) 61 tytułów prawnych dotyczyło zamian z urzędu i przekwaterowań z budynków o złym stanie technicznym,
- 4) 36 tytułów prawnych dotyczyło przyznania lokali mieszkalnych i socjalnych (z tytułu pozostawiania w niedostatku i dla osób o niskich dochodach).

6. Na dzień 31 grudnia 2014 r. do realizacji pozostało 72 wyroki sądowe o eksmisje, w tym:

- 1) w sprawach z powództwa Miasta 44,
- 2) w sprawach z powództwa innych podmiotów 28.

7. W związku z niewystarczającą ilością lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń Miasto jest zobowiązane do wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądu – o czym mowa w art. 18 ust. 5 Ustawy.

8. W latach 2012-2014 wypłacono odszkodowania, o których mowa w ust. 7, na łączną kwotę 206.174 zł, w tym dla:

- 1) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 94.751 zł,
- 2) Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” 72.699 zł,
- 3) TBS Sp. z o.o. 17.651 zł,
- 4) osób fizycznych 12.265 zł,
- 5) PKP 8.808 zł.

9. Znaczącym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie zasobu Miasta ma również konieczność wykwaterowania lokatorów z budynków przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na duże koszty ich remontów (nieopłacalnych dla Miasta). Przewiduje się, że w latach 2015-2020 w ten sposób zasób ulegnie zmniejszeniu o ponad 100 mieszkań. Tylko dla około 40 osób Miasto winno zabezpieczyć lokale zamienne, bowiem już w latach poprzednich rozpoczęto wykwaterowanie lokatorów z 78 mieszkań w budynku tzw. „samotniaka” przy ul. Żwirki i Wigury.

10. Na dzień 31 grudnia 2014 r. o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta ubiega się łącznie 221 wnioskodawców, w tym:

- 1) z tytułu eksmisji 72,
- 2) z tytułu przekwaterowań do lokali zamiennych 32,
- 3) z tytułu zamian z urzędu 34.

§ 5. Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Miasto, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) przeprowadza co najmniej raz w roku okresowe kontrole, polegające m.in. na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, które 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. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawiono w tabeli Nr 13, natomiast plan rzeczowo-finansowy na lata 2015-2020 przedstawiono w tabeli Nr 14.

Tabela nr 13. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych (bez udziału Miasta we wspólnotach mieszkaniowych)

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[tys. zł]	[%]
1	2	3	4	5
1.	Remonty dachów	16	800	8,3
2.	Remonty i modernizacja elewacji budynków	22	1505	15,5
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych w budynkach	8	64	0,7
4.	Remonty – naprawy instalacji elektrycznych w lokalach	600	800	8,3
5.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych, instalacji wodnych i kanalizacyjnych w budynkach	22	90	0,9
6.	Remonty – naprawy instalacji gazowych, instalacji wodnych i kanalizacyjnych w lokalach	600	800	8,3
7.	Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawy podłóg, uzupełnianie tynków, stolarki, odgrzybianie i inne)	950	1000	10,3
8.	Malowanie klatek schodowych	10	290	3,0
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	350	400	4,1
10.	Postawienie/przestawienie pieców	100	330	3,4
11.	Remont mieszkań	300	3600	37,2
	Razem :	x	9679	100,0

Tabela nr 14. Plan remontów i modernizacji

Lp.	Wyszczególnienie	ROK						Ogółem:
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Remonty dachów	200	80	70	50	50	50	500
2.	Remonty i modernizacja elewacji budynków	345	200	160	200	50	50	1005
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	188	150	140	140	130	130	878

4.	Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych	180	150	140	130	120	120	840
5.	Malowanie klatek schodowych	60	30	30	30	25	25	200
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	80	70	50	40	30	30	300
7.	Postawienie/przebudowa pieców	110	70	50	50	50	50	380
8.	Remont mieszkań : (w tym przebudowa lokali socjalnych)	430 120	350 100	300 100	300 100	300 50	300 50	1980 520
9.	Pozostałe remonty budowlane(naprawa podłóg, uzupełnianie tynków, stolarki, odgrzybianie i inne)	310	300	300	300	300	300	1810
10.	Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1790	1800	1800	1800	1800	1600	10590
	Razem :	3693	3200	3040	3040	2855	2655	18483

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015-2020

§ 6. Prywatyzacja mieszkań komunalnych

1. W latach 2015 – 2020 Miasto będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy do końca 2008 r. złożyli stosowne wnioski o wykup lokali oraz na rzecz najemców, którzy zamieszkują w ostatnich lokalach znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w których Miasto posiada swoje udziały.

2. W latach 2015 - 2020 nie wyklucza się wprowadzenia możliwości prywatyzacji dwóch ostatnich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w których Miasto posiada swoje udziały.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 stosowane będą 90% bonifikaty.

4. 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 ilość najemców.

5. Część lokali mieszkalnych zostanie poddana prywatyzacji w drodze przetargu publicznego. Dotyczy to lokali, które pozostaną ostatnimi w nieruchomościach, w których Miasto posiada udziały, lokali, których remont ze względów ekonomicznych jest nieopłacalny dla Miasta oraz lokali o powierzchni powyżej 80 m².

6. Zasady sprzedaży lokali z zasobu Miasta określają odrębne przepisy.

7. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2015-2020 przedstawiono w tabeli Nr 15.

Tabela nr 15. 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.	2015	70	1	1928
2.	2016	50	1	1359
3.	2017	40	1	1129
4.	2018	30	1	898
5.	2019	20	1	615
6.	2020	20	1	600
7.	Razem:	230	6	6529

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Zasady ogólne

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

2. W zasobie mieszkaniowym Miasta obowiązuje stawka bazowa czynszu.

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

5. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Każdorazowo jej wysokości będzie ustalał Prezydent Miasta Bolesławiec, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

6. Prezydent Miasta Bolesławiec określa również wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

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

1. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

- 1) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - o 5%,
- 2) położenie lokali w suterenie - o 20%,
- 3) lokale bez gazu przewodowego - o 20%,
- 4) lokale posiadające pomieszczenie kuchenne bez okien - o 10%,
- 5) lokale nieposiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego - o 10%,
- 6) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców - o 20%,
- 7) lokale bez łazienki - o 20%,
- 8) lokale bez WC - o 20 %
- 9) stan techniczny budynku średni i dostateczny - o 10 %.

2. Obniżenie stawki czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów wymienionych w ust. 1 i nie więcej niż - o 40%.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie lokalu na I i II piętrze - o 5 %,
- 2) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej - o 10%,
- 3) wyposażenie lokalu w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej - o 5%,
- 4) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - o 5%.

4. Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową w Mieście nie uwzględnia się czynnika obniżającego lub podwyższającego wartość użytkową lokalu, wynikającego z położenia budynku.

5. Położenie lokali w budynkach w stanie technicznym dobrym nie powoduje obniżenia lub wzrostu stawki bazowej czynszu.

6. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1 i 3 nie dotyczą lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

§ 9. 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 wskutek 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.

§ 10. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Miasta i powoduje podwyższenie czynszu najmu za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

§ 11. 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 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, 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.

§ 12. Zaległości czynszowe

1. Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Miasta z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o uchwałę Nr LI/434/2014 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz jej jednostek organizacyjnych mających charakter cywilno-prawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania podmiotów uprawnionych do udzielania tych ulg.

2. W przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego jest wyższa od powierzchni użytkowej określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, bądź też zajmowany lokal jest pełnostandardowy, Miasto może proponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie.

§ 13. Warunki obniżania czynszu

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach, w tym najemców zobowiązanych do płacenia czynszu na podstawie art. 30 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, z zastrzeżeniem ust. 7.

3. Przy udzielaniu obniżki czynszu uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy i udziela się jej od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w tabeli Nr 17, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy, o których mowa w Ustawie, z zastrzeżeniem ust. 9, pkt 2 i 3.

5. 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.

6. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

7. 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.

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

9. Najemca, który zajmuje lokal mieszkalny:

- 1) o powierzchni normatywnej większej niż określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) o wysokich kosztach utrzymania, tj. taki lokal, w którym zastosowano czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 8 ust. 3, pkt 2-4 oraz osiąga dochody uprawniające do zastosowania zniżki od 50 – 60 %, 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.

10. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach określonych w art. 7 ust.10 Ustawy, oraz:

- 1) najemcy lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia,
- 2) 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,
- 3) 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.

11. 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 16. 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 lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2015 - 2020

§ 14. Zarządzanie zasobem

1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Miasta 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 Miasta powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków,
- 3) godne 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 Miasta i pozwala na zachowanie jego ciągłości. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020

§ 15. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, środki budżetu miasta na zadania inwestycyjne oraz wpłaty na tworzone przez wspólnoty mieszkaniowe - fundusze remontowe.

2. Dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych wyniósł w 2014 r. 3.596.407 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego (wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.) 65.720 m², wyznacza średni dochód z tytułu czynszu w wysokości 4,56 zł/m². Stanowi to około 80% stawki bazowej, równej 5,65 zł.

3. Remonty i modernizacje zasobu Miasta finansowane będą:

- 1) z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) z budżetu Miasta na remonty budynków (wymiana pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji, itp.),
- 3) w budynkach wspólnot ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych.

4. W miarę posiadanych środków i możliwości Miasto wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

5. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta ilustruje tabela Nr 17.

Tabela nr 17. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7	8
	Ogółem, w tym:	8143	8700	8540	8540	8355	8155
1.	Czynsz za najem komunalnych lokali mieszkalnych	2890	2980	3080	3200	3330	3330
2.	Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	556	580	610	640	670	670
3.	Dochody z najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży	597	597	597	597	597	597
4.	Środki budżetu miasta na gospodarkę mieszkaniową	3900	4343	4053	3903	3558	3358
5.	Pozostałe przychody	200	200	200	200	200	200

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2015 - 2020, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. Wydatki na utrzymanie zasobu.

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w 2014 r. – wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. - wyniosły 7.752.870 zł.

2. W tabeli Nr 18 przedstawiono planowane koszty utrzymania zasobu Miasta w latach 2015-2020.

Tabela nr 18. Koszty utrzymania zasobów w latach 2015-2020

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7	
	Koszty ogółem MZGM, w tym:	8143	8700	8540	8540	8355	8155
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2987	2980	2980	2980	2980	2980
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	1013	1020	1020	1020	1020	1020
3.	Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1790	1800	1800	1800	1800	1600
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków Miasta	1903	1400	1240	1240	1055	1055
3.	Wydatki remontowe i inwestycyjne związane z infrastrukturą mieszkaniową (zaplecza)	450	1500	1500	1500	1500	1500
4.	Wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Miasta	0	0	0	0	0	0

3. W tabeli Nr 19 przedstawiono planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada udziały.

Tabela nr 19. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Oплата eksploatacyjna - udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej	588	590	590	590	590	590
2.	Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	425	430	430	430	430	430
3.	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy, fundusze remontowe, inne)	1790	1800	1800	1800	1800	1600
4.	Razem :	2803	2820	2820	2820	2820	2620

Rozdział 9.

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

§ 17. Racjonalizacja gospodarowania zasobem

1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta będzie odbywać się poprzez następujące działania:

- 1) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 2) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
- 3) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Miasta.

3. Zakłada się docelowo utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta na poziomie ok. 1.200 lokali .

4. Realizacja przez Miasto ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw o niskich dochodach.

5. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Miasta, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal ten winien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym powinna uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

7. Należy utrzymać dotychczasowe zasady dobrowolnej zamiany lokali z zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

8. Za priorytetowe należy uznać tzw. zamiany z urzędu, zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w zasobie Miasta duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze.

9. W przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z zasobu Miasta. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców z tego tytułu.

10. Należy uznać za celowe scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności (przedpokoju, bądź kuchni, bądź łazienki), o ile brak jest możliwości technicznych pozwalających na wyodrębnienie ich jako osobne lokale.

11. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta będzie się dążyć poprzez:

- 1) prywatyzację zasobu,
- 2) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,
- 3) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

12. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej Miasta, w okresie 2015-2020, niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali, w oparciu o wnioski złożone do końca 2008 r. Realizowany będzie również proces wycofywania udziałów Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jego własnością,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań.

13. W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- 1) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty, bez ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Miasta jako współwłaściciela tych nieruchomości,
- 2) skoncentrowanie działań Miasta na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie),
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty, jak i modernizację budynków.

§ 18. Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem

1. Dalsze prowadzenie zintensyfikowanych działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.

2. Zabezpieczanie w kolejnych latach, w budżecie Miasta, środków przeznaczanych na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.

3. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów przyległych do ich nieruchomości. Działania te mają na celu:

- 1) uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
- 2) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów przyległych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Miasto z tytułu sprzątania i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości.
- 3) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr

z dnia

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015-2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Miasto 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 i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w innych dokumentach strategicznych Miasta, w szczególności w Strategii Mieszkalnictwa dla Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2008-2015, przyjętej uchwałą Nr XVI/139/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 29 listopada 2007 r.

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:

- zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa Miasta lub innych podmiotów,
- poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,
- usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia ze względu na istotny interes Miasta,
- sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem.
- racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującym m.in. zamianę lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali Miasta w budynkach wspólnotowych,
- kształtowania polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszów pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, przy jednoczesnej pomocy kierowanej do osób znajdujących się w szczególnej sytuacji materialnej.

Analizując stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec należy stwierdzić, że tylko jeden budynek znajduje się w złym stanie technicznym. Budynek ten został wyłączony z eksploatacji i najmu. Pozostałe budynki znajdują się w dobrym, oraz średnim i dostatecznym stanie technicznym. W nieruchomościach o średnim i dostatecznym stanie technicznym corocznie wykonywane są prace remontowe. W przypadku zajścia takiej konieczności dokonuje się wymiany zużytych elementów nieruchomości, umożliwiając mieszkańcom właściwą

eksploatację lokali mieszkalnych.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Bolesławiec jest stale monitorowany. Z roku na rok podwyższany jest standard budynków. W przypadku, gdy podwyższony zostanie standard budynku – obniżenie o 10% stawki czynszu przestanie obowiązywać z uwagi na zakwalifikowanie budynku do dobrego stanu.

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 i 2009-2014.

SG/SG