

**Projekt**

z dnia .....Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KAMIENNA GÓRA**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) **Rada Miasta Kamienna Góra uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022-2026 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamienna Góra.

**§ 3.** Z chwilą wejścia niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XIX/135/08 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 20 lutego 2008r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

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

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ  
KAMIENNA GÓRA NA LATA 2022 - 2026**

**Wstęp**

§ 1. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, jako obowiązek wynikający z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zadaniem własnym gminy. Z uwagi na zapisy ustawowe Gmina jest m.in. zobowiązana podejmować skuteczne działania zapewniające możliwość zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców w zakresie przede wszystkim najmu socjalnego, lokali zamiennych (w ściśle określonych w przepisach przypadkach) oraz tymczasowych pomieszczeń. Zadaniem ustawowym gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).

2. W związku z obowiązkami ustawowymi pożądanym jest aby w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022-2026*, przy założeniu pozyskiwania dodatkowych zewnętrznych środków finansowych na realizację różnych programów mieszkaniowych, następowały zmiany w liczbie i standardzie lokali tworzących zasób mieszkaniowy na poziomie zapewniającym zaspokojenie potrzeb tych osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra. Działania Gminy powinny w sposób szczególny uwzględniać potrzeby w zakresie zapewnienia lokali zamiennych z uwagi na stan techniczny zasobu.

3. Utrzymująca się corocznie liczba osób, oczekujących pomocy mieszkaniowej Gminy, przy jej ograniczonych możliwościach finansowych w zakresie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych powoduje, że za obowiązującą przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

4. Celem prawidłowej realizacji zadania określonego w ust.1 w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Miejska Kamienna Góra, będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa - umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

5. Obowiązek opracowania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022-2026* wynika z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na następujących składowych polityki mieszkaniowej:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej następujące instrumenty: osiągnięcie poziomu czynszu pokrywającego bieżące koszty utrzymania zasobu oraz konieczne nakłady na remonty i modernizacje zasobu, zróżnicowanie stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów – stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, wprowadzenie działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych

i dodatków energetycznych, intensyfikacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;

- 2) polityce remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej zakładającej zwiększanie nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, w tym niwelacji barier architektonicznych, zmiany sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym ewentualnych wyburzeń, oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze, zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

7. Założenia zawarte w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022-2026* oparto na diagnozie według stanu na 30 września 2021 r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w nieruchomościach w 100% własności gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma udziały;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb mieszkaniowych uwzględniających liczbę osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny oraz na najem lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 1.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje Gminę Miejską Kamienna Góra aby, w miarę możliwości finansowych oraz pozyskiwania dodatkowych środków finansowych w ramach dostępnych instrumentów, podejmowała działania, które umożliwią dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby lokali, w odniesieniu do występujących potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy.

2. Gmina Miejska Kamienna Góra będzie tworzyła warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych członków wspólnoty samorządowej :

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

Ponadto na wezwanie komornika będzie wskazywała tymczasowe pomieszczenia dla dłużników zobowiązanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

3. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Miejska Kamienna Góra, w miarę występujących potrzeb, będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.

4. Aby zwiększyć podaż lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina Miejska Kamienna Góra dopuszcza możliwość podejmowania różnych działań umożliwiających realizację inwestycji budowlanych z wykorzystaniem m.in. potencjału Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz innych podmiotów działających na terenie Gminy.

5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra, wraz z prognozą zmian przedstawiają tabele 1-2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra na lata 2022-2026* bezpośredni wpływ będzie mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, ewentualne przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, zbywanie budynków i lokali, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny.

Tabela 1. Stan ilościowy i jakościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra w 2021 r. wraz z prognozą na lata 2022-2026

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.09.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	1726	1661	1596	1531	1466	1401
	Pu m <sup>2</sup>	75653,26	72029,94	68250,18	65575,58	62231,58	58887,58
w tym:							
lokale mieszkalne pełnostandardowe (z maksymalnym wymiarem czynszu)	Liczba	54	54	54	70	70	70
	Pu m <sup>2</sup>	2466,05	2466,05	2466,05	3135,45	3135,45	3135,45
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	1672	1607	1542	1461	1396	1331
	Pu m <sup>2</sup>	73187,21	69563,89	65784,13	62440,13	59096,13	55752,13
w tym:							
najem socjalny lokali	Liczba	85	87	89	91	93	95
	Pu m <sup>2</sup>	2199,6	2251,4	2303,2	2355	2406,8	2458,6
tymczasowe pomieszczenia	Liczba	1	1	1	1	1	1
	Pu m <sup>2</sup>	22,08	22,08	22,08	22,08	22,08	22,08

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra w 2021 r. wraz z prognozą na lata 2022-2026 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.09.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem (wraz z tymczasowymi pomieszczeniami.)	Liczba	1726	1661	1596	1531	1466	1401
	Pu m <sup>2</sup>	75653,26	72029,94	68250,18	65575,58	62231,58	58887,58
w tym:							
<b>Lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy</b>	Liczba	360	353	338	354	354	354
	Pu m <sup>2</sup>	15148,08	14868,76	14433,00	15102,4	15102,4	15102,4
w tym:							
najem socjalny w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	31	35	39	43	47	51
	Pu m <sup>2</sup>	795,42	899,22	1003,02	1106,82	1210,62	1314,42
tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	0	0	0	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
<b>Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych</b>	Liczba	1366	1308	1258	1177	1112	1047
	Pu m <sup>2</sup>	60505,18	57161,18	53817,18	50473,18	47129,18	43785,18
w tym:							
najem socjalny w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	54	52	50	48	46	44
	Pu m <sup>2</sup>	1404,18	1352,18	1300,18	1248,18	1196,18	1144,18
tymczasowe pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	1	1	1	1	1	1
	Pu m <sup>2</sup>	22,08	22,08	22,08	22,08	22,08	22,08

6. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, przedstawiają tabele 3 - 5.

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Miejskiej Kamienna Góra oraz budynki w 100% własności Gminy Miejskiej Kamienna Góra) na dzień 30.09.2021 r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział
1	Wybudowane do końca 1900 r.	184	36,3%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	154	30,4%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	168	33,1%
4	Wybudowane po roku 1990	1	0,2%
<b>Suma budynków</b>		<b>507</b>	<b>100%</b>

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Miejskiej Kamienna Góra na dzień 30.09.2021 r.

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział
1	Wybudowane do końca 1900 r.	68	93,2%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	5	6,8%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	0	0%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
<b>Suma budynków</b>		<b>73</b>	<b>100%</b>

Tabela 5. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 30.09.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	36	2,1%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	87	5,0%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	829	48,1%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	755	43,7%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	19	1,1%
<b>Suma lokali</b>			<b>1726</b>	<b>100%</b>

7. Do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest rocznie od 20 do 28 lokali, w tym 7-14 lokali mieszkalnych, w których zawarte były umowy na czas nieoznaczony oraz 13-14 lokali, w których zawarte były umowy najmu socjalnego.

8. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z koniecznością wyburzeń w latach 2022 - 2024 budynków: ul. Wojska Polskiego 25, ul. Ściegiennego 10, ul. S. Staszica 39. Łącznie potrzeby wynoszą 15 lokali zamiennych.

9. Przewidywane w latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej będą realizowane z wykorzystaniem:

- 1) odzysku lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz z tytułu najmu socjalnego;
- 2) zagospodarowanie istniejących pustostanów
- 3) najem i partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.
- 4) efektów rzeczowych budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, ze środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych i spółek celowych;

10. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kamienna Góra w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 6 - 10.

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	36	2,2%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	83	5,0%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	786	47,3%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	743	44,7%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	13	0,8%
<b>Suma lokali</b>			<b>1661</b>	<b>100%</b>

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	36	2,2%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	94	5,4%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	748	46,9%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	718	45,5%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
<b>Suma lokali</b>			<b>1596</b>	<b>100%</b>

Tabela 8. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	52	3,4%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	106	6,9%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	680	44,4%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	693	45,3%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
<b>Suma lokali</b>			<b>1531</b>	<b>100%</b>

Tabela 9. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	52	3,5%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	117	8,0%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw	631	43,1%

		(remontów) poszczególnych elementów		
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	666	45,4%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
<b>Suma lokali</b>			<b>1466</b>	<b>100%</b>

Tabela 10. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA LOKALI	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	52	3,7%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	129	9,2%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	577	41,2%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	643	45,9%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
<b>Suma lokali</b>			<b>1401</b>	<b>100%</b>

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Obecny stan techniczny większości budynków wynikający zarówno ze struktury wiekowej poszczególnych budynków, jak i skali nakładów remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w poprzednich latach wymaga podjęcia zdecydowanych działań związanych w obszarze polityki remontowej.

2. Z uwagi na stan techniczny zasobu Gmina Miejska Kamienna Góra jako zasadę przyjmuje, że w pierwszej kolejności następować powinno usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania (w tym modernizacja budynków). Ponadto za konieczne uznaje się również doposażenie budynków i lokali w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. Działania remontowe, modernizacyjne, inwestycyjne prowadzone będą aby osiągnąć zdecydowaną poprawę stanu technicznego budynków i lokali, tak aby budynki i lokale mogły zostać zaliczone do dobrego stanu technicznego, z uwzględnieniem:

- 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizacji budynków;
- 6) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody lub ogrzewanie elektryczne;
- 7) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 8) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 9) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

4. W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzanie kompleksowego remontu budynków i lokali;
- 2) kwalifikowania do rozbiórki i wyburzania budynków bądź ich części (według priorytetów określonych przez zarządzającego zasobem) znajdujących się w złym stanie technicznym oraz zabezpieczanie w budżecie Gminy Miejskiej Kamienna Góra stosownych środków finansowych na ten cel z wykorzystaniem zewnętrznych instrumentów finansowych.

5. Na mocy Uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Miejska Kamienna Góra jest zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Miejska Kamienna Góra podejmie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 4. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kamienna Góra w kolejnych latach obowiązywania Programu polityka remontowa ma na celu osiągnięcie następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) szczelna instalacja gazowa;
- 5) sprawna instalacja odgromowa;
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- 11) odmalowane klatki schodowe;
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. W celuj poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kamienna Góra założono systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i inwestycje w kolejnych latach obowiązywania Programu.

3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i będą stanowić podstawę do sporządzania planów remontowych nieruchomości z określeniem szczegółowych potrzeb remontowych nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kamienna Góra.

4. Środki finansowe na realizację zadań wynikających ze sporządzonych planów remontowych pochodzić będą z budżetu gminy, m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

5. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Kamienna Góra posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, a koszty z tego tytułu ponoszone są do wysokości udziału Gminy w danej nieruchomości.

6. Celem kompleksowej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się, że w miarę możliwości finansowych Gminy Miejskiej Kamienna Góra, działania remontowe i modernizacyjne uzupełnione zostaną o działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;



- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

7. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kamienna Góra przedstawia tabela 11.

Tabela 11. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiące współwłasność gminy (kwotowo w PLN)					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	1 300 000	1 311 764	1 326 573	1 364 481	1 396 445
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	4	8	10	13	15
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	21	20	15	20	20
Ogólnobudowlane	19	16	15	20	20
Remonty kapitalne	0	3	4	6	6
Modernizacje (termomodernizacja)	1	6	6	10	15
Budynki stanowiące 100% własność gminy (kwotowo w PLN)					
Dachy	220 000	300 000	350 000	500 000	800 000
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	250 000	250 000	250 000	300 000	300 000
Ogólnobudowlane	650 000	600 000	600 000	700 000	700 000
Modernizacje (termomodernizacja)	80 000	500 000	700 000	1 000 000	1 000 000
Inwestycje (wymiana źródeł ciepła w budynkach i lokalach)	0	250 000	350 000	378 000	435 400
Kwotowe wykonanie remontów lokale (w PLN)					
Remonty pustostanów	150 000	200 000	250 000	300 000	300 000

9. W 2022 roku planuje się wydatki inwestycyjne polegające na kompleksowych remontach następujących budynków :

- Jana Pawła II 11,
- Jana Pawła II 21,
- Jana Pawła II 23,
- Kościuszki 9,
- Ptasia 1,
- Karola Miarki 1.

W najbliższych latach gmina przewiduje kapitalne remonty kolejnych budynków komunalnych ze szczególnym uwzględnieniem realizacji decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wydanych dla budynków :

- Katowicka 22,
- Krótką 4,
- Rybna 12,

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra w kolejnych latach**

§ 5. 1. W okresie obowiązywania Programu, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta Kamienna Góra, kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na rzecz ich najemców, w tym w zakresie wysokości bonifikat stosowanych od ceny sprzedaży. Lokale nie przeznaczone do najmu (pustostany) przeznaczane będą do zbycia w drodze przetargu.

2. Celem gminy w zakresie sprzedaży lokali będzie racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez m.in. żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Miejska Kamienna Góra przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Gmina Miejska Kamienna Góra może odmówić sprzedaży lokalu komunalnego na rzecz najemcy.

5. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie 65 lokali mieszkalnych.

6. Z prywatyzacji wyłączony zostaje zasób mieszkaniowy niezbędny do realizacji obligatoryjnych zadań ustawowych, budynki nowo wybudowane oraz budynki, które ze względu na prowadzoną politykę gminy powinny stanowić jej własność tj.:

główne lokalizacje lokali wyznaczonych do najmu socjalnego – os. Antonówka 11, os. Antonówka 17, budynki przy ul. Bohaterów Getta 25, 27, 29, Polnej 6 oraz Waryńskiego 6.

lokal przystosowany ze środków miasta na potrzeby osób niepełnosprawnych przy ul. Waryńskiego 38/2.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. Obowiązki Gminy Miejskiej Kamienna Góra w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności dotyczące właściwego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują Gminę Miejską Kamienna Góra do prowadzenia takiej polityki czynszowej, aby przychody z czynszów umożliwiały pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

§ 7. Zwiększające się każdego roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, wynikające m.in. z coraz wyższych kosztów usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w kierunku zdecydowanej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność ekonomizacji polityki czynszowej.

§ 8. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Kamiennej Góry w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku w strefie miasta,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z położenia budynku w strefie miasta:

1) lokal położony w budynku w Kamiennej Górze na os. Antonówka lub os. Krzeszowskim o 10%.

3. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z położenia lokalu mieszkalnego w budynku:

1) lokal położony na poddaszu lub w suterenie o 10%.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, wynikające z wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

1) brak w lokalu instalacji gazowej o 10%;

2) brak wc w lokalu o 10%;

3) brak łazienki w lokalu o 10%;

4) lokal z ciemną kuchnią lub ze wspólnie użytkowanymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład powierzchni użytkowej o 5%.

5. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z ogólnego stanu technicznego budynku:

1) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbioru decyzją nadzoru budowanego – do czasu jego opróżnienia o 20%.

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

§ 10. 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Burmistrza Kamiennej Góry.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 11. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;

4) bieżące administrowanie nieruchomością;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki remontowo - modernizacyjnej;

6) inwestowanie w nieruchomość, w szczególności w zakresie zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach i lokalach.

2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra prowadzone są w oparciu o zawarte ze Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. porozumienie szczegółowo określające zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

3. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kamienna Góra nadzorowane jest przez Gminę jako właściciela zasobu z pełnym wykorzystaniem funkcji właścicielskich, umożliwiając zachowanie pełnej kontroli nad gospodarowaniem zasobem. W związku z tym, w okresie objętym Programem, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. 1. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra oraz realizacja założeń przyjętych niniejszym Programem wymaga ponoszenia z budżetu gminy - stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Miejska Kamienna Góra jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miejska Kamienna Góra jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- 6) koszty budownictwa komunalnego;
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych (w przypadku ich ponoszenia).

3. Gmina Miejska Kamienna Góra jako właściciel zasobu zobowiązana jest do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, jak również do wskazania źródeł ich pokrycia. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
- 2) dotacje z budżetu gminy;
- 3) dotacje z budżetu państwa;
- 4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
- 5) pożyczki i kredyty.

4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zobowiązuje Gminę Miejską Kamienna Góra do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Ponieważ decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości - szacunek kosztów przypadających na Gminę Miejską Kamienna Góra w kolejnych latach obowiązywania Programu odnosi się do kosztów poniesionych w 2021 r., z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali gminy.

5. Wysokość ponoszonych kosztów w kolejnych latach obowiązywania Programu ulegać będzie zmianom w związku z polityką Gminy Miejskiej Kamienna Góra dotyczącą prywatyzacji zasobu, wyburzeń budynków oraz pozyskiwania nowych lokal mieszkalnych do zasobu lub najem lokali w innym zasobie.

## Rozdział 7.

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 13. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, wynikający z niewystarczającej do chwili obecnej skali prowadzonych działań remontowych, powoduje przyjęcie obecnie zasady, że w okresie obowiązywania Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy oraz wymagać będą przeznaczania dodatkowych środków na ten cel z innych źródeł z budżetu gminy.

2. Realizacja założeń przyjętych w Programie, dotyczących posiadania odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu przeznaczanych środków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 12.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) bieżących potrzeb remontowych;
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
- 5) realizacji programu remontów pustostanów;
- 6) planów inwestycyjnych;
- 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

4. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra będą się kształtować na szacowanym poziomie zakładanym w tabeli 28, z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są wyłącznie szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu Gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 12. Zestawienie wysokości kosztów w kolejnych latach, 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 koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy <sup>1</sup>	265 853	284 041	328 024	360 645	396 891
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	1 120 000	1 150 000	1 200 000	1 500 000	1 800 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własność gminy (w tym termomodernizacja)	80 000	500 000	700 000	1 000 000	1 000 000
Koszty remontów lokali (pustostanów)	150 000	200 000	250 000	300 000	300 000
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność gminy <sup>2</sup>	711 541	685 846	675 802	667 600	649 129
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	1 552 405	1 515 025	1 509 555	1 518 349	1 511 567
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 047 844	2 070 856	2 108 751	2 166 772	2 220 129
Koszty inwestycyjne	0	250 000	350 000	378 000	435 400

<sup>1</sup> Koszty eksploatacji - koszty utrzymania, które obejmują koszty utrzymania podmiotu zarządzającego, podatek od nieruchomości, utrzymanie techniczne (przeglądy, konserwacje), opłaty sądowe, opłaty pocztowe, ochrona mienia, ubezpieczenie mienia, koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości,

koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, chodników, koszty usługi kominiarskiej, koszty utrzymanie windy, AZART itp.

<sup>2</sup> Koszty wynajmującego - koszty jakie ponosi Gmina na utrzymanie swojego zasobu oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. koszty windykacji, sądowe, obsługi administracyjnej związane z utrzymaniem lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

## **Rozdział 8.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra**

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
  - a) likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
  - b) wyburzeń budynków w latach 2022 – 2026 – niezbędne będzie wskazanie 15 lokali;
- 3) w latach 2022-2026 nie przewiduje się potrzeb z zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 4) prowadzenie racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż około 65 lokali rocznie według zasad określonych w Rozdziale 3;
- 5) przeznaczanie na najem socjalny lokalu - lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy po analizie i opinii zarządcy zasobu uwzględniającej m.in. stan techniczny lokalu oraz jego położenie, a także tworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w najmniej atrakcyjnych lokalizacjach dla osób zakłócających porządek domowy lub dewastujących zajmowane lokale.
- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 7) dalsze prowadzenie oraz doskonalenie działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
- 8) prowadzenie działań zmierzających do odzyskiwania zaległości zmarłych najemców lub użytkowników z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela poprzez ich windykację od spadkobierców;
- 9) weryfikację dochodów wszystkich osób/rodzin objętych umową na najem lokali socjalnych, w celu zaproponowania przekwalifikowania obecnych umów na umowy na czas nieoznaczony;
- 10) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy;
- 11) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 12) remonty pustostanów;
- 13) urbanistyczną rewitalizację zaniedbanych rejonów miejskich;
- 14) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowania liczników na media oraz inne działania techniczne celem poprawy efektywności rozliczeń.

2. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej gmina będzie podejmowała następujące działania:

- 1) przyznawanie za pośrednictwem MOPS dodatków mieszkaniowych i energetycznych;
- 2) rozkładanie na raty płatności zaległości czynszowych,
- 3) kojarzenie zamian lokatorskich.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kamienna Góra w latach 2022-2026.