



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 listopada 2012 r.

Poz. 3709

UCHWAŁA NR XX/237/12 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia 28 września 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2012–2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto

Świdnica na lata 2012–2016” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Joanna Gadzińska

Załącznik do uchwały nr XX/237/12 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 września 2012 r.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2012 – 2016 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świdnica;
- 2) MZN - należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Nieruchomości;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miasto Świdnica;
- 5) budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Świdnica;
- 6) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2012 – 2016;
- 7) zapotrzebowaniu na lokale – należy przez to rozumieć liczbę osób/rodzin mających uprawnienie do najmu lokalu na mocy uchwały nr IX/92/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 31.12.2011 r. to 2.620 lokali komunalnych, usytuowanych w 433 budynkach.

TABELA 1. WYKAZ LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ORAZ PROGNOZA NA LATA 2012-2016

Wyszczególnienie	Liczba lokali na koniec roku						Uwagi
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ogółem:	2620	2.470	2.320	2.170	2.044	1.918	Planuje się sprzedaż 150 lokali/rok; Planuje się przekwalifikowanie śr. 28 lokali z mieszkalnego na socjalny/rok i 3 lokale z socjalnego na mieszkalny oraz wybudowanie w 2015 r. budynku socjalnego z 24 lokalami i w 2016 budynku z 24 lokalami mieszkalnymi
W tym:							
- Lokale mieszkalne	2.133	1.958	1.783	1.608	1.433	1.282	
- Lokale socjalne	487	512	537	562	611	636	

TABELA 2. ILOŚĆ LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY

Wyszczególnienie	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	Powierzchnia lokali w m ²	Liczba budynków z lokalami komunalnymi
ogółem:	2620	133.163	433
-w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy	896	41.736	105
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	1.724	91.427	328

(stan na 31.12.2011 r.)

2. Lokale komunalne znajdują się w budynkach o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym wynikającym z wieku zabudowy i dotychczasowego zakresu remontów. 35 budynków wpisanych jest do rejestru zabytków, natomiast w wykazie budynków zabytkowych znajduje się ich 126.

TABELA 3. STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW NALEŻĄCYCH DO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Liczba budynków	Rok budowy	% zasobu komunalnego Gminy
173	do 1899 roku	39,95
218	1900 - 1945	50,35
42	po 1945	9,70

3. Wyłącza się na stałe z prywatyzacji przede wszystkim część zasobu, niezbędną do realizacji obligatoryjnych zadań ustawowych Gminy oraz lokale i budynki nowowyprowadzone, a także te, które ze względu na politykę Gminy powinny stanowić jej własność. Wykaz budynków wyłączonych z prywatyzacji zawiera uchwała nr L/519/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach stanowiących własność Gminy .

4. Docelowo wielkość zasobu czynszowego (poza zasobem socjalnym) – mieszkaniowego zasobu Gminy wyniesie ok. 1000 lokali, w tym będzie ok. 600 lokali socjalnych oraz 400 lokali mieszkalnych - 300 usytuowanych w budynkach nieprywatyzowanych, będących w 100% własnością Gminy i około 100 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koncentracja – w przyszłości - środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoli zahamować dekapitalizację tej substancji. W zakresie obowiązywania tego programu można spodziewać się stanu posiadania opisanego w tabeli 1.

§ 3. Zasób socjalny.

1. Gmina Miasto Świdnica posiada wydzielony zasób socjalny, który według stanu na dzień 31.12.2011 r. wynosi 487 lokali socjalnych. Znaczną ilość lokali socjalnych stanowią mieszkania usytuowane na poddaszach, w oficynach i suterrenach budynków prywatyzowanych.

2. Zgodnie z zapisem art.25a ustawy, Gmina oprócz zasobu lokali socjalnych, tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń. Przeznacza się je na wynajem na rzecz osób, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego .

3. Źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowią zwalniane mieszkania komunalne o niskiej wartości użytkowej, w których Gmina finansuje remonty w niezbędnym zakresie. Na lokale socjalne przeznaczane są w szczególności te pustostany, odzyskane z tzw. „ruchu ludności”, które posiadają ogrzewanie piecowe, wspólne przedpokoje, nie posiadają pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu.

TABELA 4. GŁÓWNE LOKALIZACJE LOKALI SOCJALNYCH

Lp	Adres , Świdnica ulica:	Liczba lokali socjalnych
1.	Fryderyka Chopina 23-25	10
2.	Długa 2-41	15
3.	Garbarska 23	23
4.	Gdyńska 1-7	52
5.	Kliczkowska 7,58,62	24
6.	Kopernika 3	21
7.	Kościelna 3-12	15
8.	Kraszowicka 32-67	10
9.	Łąkowa 20-21	6
10.	Parkowa 9	39
11.	Plac Drzymały 8a, 10a, 11 a	7
12.	Przechodnia 2-14	17
13.	Robotnicza 10	24
14.	Spółdzielcza 29-31	8
15.	Westerplatte 7-54	15
16.	Wrocławska 4-64a	20
17.	Stefana Żeromskiego 6, 24a, 40a	9

4. W latach 2007 – 2011 przekwalifikowano 140 lokali mieszkalnych na socjalne, t.j. rocznie średnio 28 lokali.

5. W latach 2012 – 2016 planuje się dalsze działania w tym zakresie. Prognozę obrazuje tabela 1.

§ 4.1. Większość lokali w mieszkaniowym zasobie gminy znajduje się w budynkach użytkowanych przez niemal wiek. Z uwagi na naturalne wyeksploatowanie oraz niewystarczający zakres remontów na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat stan techniczny wymaga znacznej poprawy. Zachodzi konieczność wykonania niezbędnych prac remontowych części wspólnych budynków, między innymi:

- 1) remontów pokryć dachowych;
- 2) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych;
- 3) remontów klatek schodowych;
- 4) likwidacji zawilgoceń murów przyziemia.

2. W wyniku przeglądu stanu technicznego budynków oraz interwencji lokatorów stwierdza się także konieczność wykonania licznych remontów w lokalach mieszkalnych i socjalnych, polegających na:

- 1) wymianie stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) wymianie podłóg;
- 3) budowie nowych pieców kaflowych;
- 4) wymianie instalacji elektrycznej;
- 5) wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i c.o.

3. Zakres potrzeb remontowych omówiony jest szczegółowo w rozdziale 3.

§ 5.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

- 1) Na mocy ustawy, Gmina zobowiązana została do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych. Gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy. W przypadku mieszkańców wspólnoty samorządowej, nie spełniających kryteriów do najmu lokalu komunalnego (w tym socjalnego), zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych następuje w drodze najmu lokalu na zasadach komercyjnych lub zakupu na rynku pierwotnym czy wtórnym. Wynajmem bądź sprzedażą mieszkań zajmują się w Świdnicy spółdzielnie mieszkaniowe, Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, deweloperzy i osoby prywatne;
- 2) Określenie potrzeb mieszkaniowych na lokale z komunalnego zasobu gminy następuje na podstawie ilości wniosków o wynajem lokalu, składanych przez mieszkańców Świdnicy w następujących sprawach:
 - wynajem lokalu ze względu na trudne warunki mieszkaniowe w miejscu aktualnego pobytu i niski dochód,
 - wykwaterowanie ze względu na stan techniczny lokalu lub budynku,
 - wykwaterowanie z powodu niepełnosprawności – na niższą kondygnację,
 - wykonania wyroków eksmisyjnych,
 - zamiany mieszkania;
- 3) Gmina ma obowiązek tworzyć i sukcesywnie powiększać zasób lokali socjalnych przeznaczonych dla osób o niskich dochodach, nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych samodzielnie oraz dla osób posiadających w wyroku eksmisyjnym uprawnienie do lokalu socjalnego. Kryteria, które winni spełnić kandydaci do wynajmu lokalu socjalnego uregulowane są w uchwale nr IX/92/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica. Podstawą do wynajmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom eksmitowanym jest prawomocny wyrok sądowy;
- 4) Zobowiązania Gminy według stanu na 31.12.2011 r. wynoszą:
 - 36 lokali mieszkalnych dla osób podlegających przekwaterowaniu,
 - 61 lokali socjalnych dla osób mieszkających w trudnych warunkach mieszkaniowych i mających niski dochód,
 - 199 lokali socjalnych dla osób posiadających wyroki eksmisyjne,
 - 81 pomieszczeń tymczasowych dla osób z prawomocnym wyrokiem o eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego;

TABELA 5. PRZEWIDYWANE ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE KOMUNALNE W KOLEJNYCH LATACH

Wyszczególnienie	Liczba lokali w roku:				
	2012	2013	2014	2015	2016
1. Planowany przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w tym:	61	61	61	61	61
1). lokali socjalnych z tytułu:					
- zamieszkiwania w trudnych warunkach mieszkaniowych osób o niskich dochodach	20	20	20	20	20
- wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	28	28	28	28	28
- wyroków eksmisyjnych z prawem do pomieszczeń tymczasowych	6	6	6	6	6
2) lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony	7	7	7	7	7
2. Planowane zobowiązania gminy do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w tym:	94	94	94	94	94
1). lokali socjalnych z tytułu:					
- zamieszkiwania w trudnych warunkach mieszkaniowych osób o niskich dochodach	21	21	21	21	21
- wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	39	39	39	39	39
- wyroków eksmisyjnych z prawem do pomieszczeń tymczasowych	22	22	22	22	22
2) lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony.	12	12	12	12	12
3. Zobowiązania Gminy – narastająco (za stan początkowy przyjęto liczbę zobowiązań Gminy z dnia 31.12.2011r tj. 377 lokali i pomieszczeń)	471	504	537	570	603

(Prognozowane liczby dotyczące lokali stanowiących przydziały i zobowiązania są uśrednioną liczbą przydziałów i zobowiązań z 5-ciu ostatnich lat)

5) Średni odzysk lokali komunalnych z „ naturalnego ruchu ludności” wynosi średnio 67 sztuk co stanowi 2,5% mieszkaniowego zasobu Gminy (średnia z okresu 2010-2011) .

TABELA 6. PROGNOZOWANY ODZYSK LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Prognozowany odzysk lokali	62	62	62	50	47

Rozdział 3

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

§ 6. Ocena stanu technicznego budynków przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków. Na tej podstawie sporządzany jest plan remontów w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy. Remonty w częściach wspólnych budynków prywatyzowanych podejmowane są na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

§ 7. 1. Potrzeby remontowe w budynkach stanowiących własność Gminy określone są na podstawie przeglądów budynków oraz zgłoszeń lokatorów wg stanu na dzień 31.12.2011 r.

2. Realizacja planu remontów następuje w poszczególnych latach w zależności od ilości środków finansowych jakimi dysponuje MZN.

TABELA 7. POTRZEBY REMONTOWE ORAZ PRZEWIDYWANE REMONTY W LATACH 2012-2016

lp	Zakres robót	Ilość niezbędnych robót ogółem wg stanu na 31.12.2011 r.	Ilość robót przewidywanych do wykonania w latach 2012-2016
1.	Roboty dekarские – remont kapitalny pokryć dachowych łącznie z przemurowaniem kominów, wymianą rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich	65 szt.	25 szt.
2.	Remonty instalacji gazowych – kompleksowa instalacji w całym budynku	29 szt.	min. 29 szt.*
3.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych – wymiana poszczególnych pionów łącznie z podejściami pod urządzenia odbiorcze	38 szt.	20 szt.
4.	Remonty instalacji c.o. – modernizacja instalacji c.o. polegająca na wymianie grzejników oraz aparatury regulującej	9 szt.	9 szt.
5.	Roboty elektryczne – wymiana wewnętrznej linii zasilania (WZL) oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	85 szt.	60 szt.
6.	Roboty ogólnobudowlane – zakres robót obejmuje: remonty pustostanów, kominów, klatek schodowych, miejscową naprawę tynków, wymianę podłóg z ewentualną wymianą stropów, usunięcie zawilgocenia ścian, itp.	240 szt.	1.200 szt.*
7.	Roboty stolarskie – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1010 szt.	350 szt.
8.	Roboty zduńskie – budowa lub przestawienie pieców kaflowych	100 szt.	220 szt.*
9.	Rozbiórka budynków wykwaterowanych	0	3 szt.*

* - ilości dotyczą robót zakwalifikowanych do wykonania na dzień przyjęcia programu oraz wynikających z kolejnych przeglądów technicznych lub zgłoszonych przez lokatorów w trakcie jego obowiązywania.

3. Zamierzenia dotyczące remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykonywanie remontów we wspólnotach mieszkaniowych uzależnione jest od zdolności finansowych wspólnot, często od możliwości uzyskania kredytu, a także woli większości właścicieli. Dlatego, prace remontowe wykonywane są sukcesywnie. We wspólnotach mieszkaniowych, gdzie planowane są prace remontowe wpływające na poprawę stanu technicznego i bezpieczeństwa mieszkańców, Gmina będzie głosowała za podejmowaniem uchwał i partycypowała w kosztach.

4. Istniejący stan techniczny w chwili obecnej nie stwarza zagrożenia dla osób zamieszkujących w tych budynkach.

5. Budynki o największym stopniu wyeksploatowania przeznaczone są do wykwaterowania i sprzedaży w przetargach nieograniczonych lub do rozbiórki. W latach 2012 – 2016 będzie kontynuowane przekwaterowanie mieszkańców n/w budynków:

- ul. Dworcowa 1 - 5 lokali,
- ul. Zygmunowska 2 - 2A – 5 lokali,
- ul. Zygmunowska 6 – 1 lokal.

6. Gmina nie przeprowadza remontów kapitalnych budynków z modernizacją.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8 Gmina gospodaruje gminnym zasobem mieszkaniowym mając na względzie trzy kierunki:

- 1) przydzielanie mieszkań socjalnych;
- 2) prywatyzacja lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 3) sprzedaż wolnych lokali.

§ 9.1. Proces prywatyzacji jest zasadniczym kierunkiem gospodarowania zasobem mieszkaniowym, został rozpoczęty w latach 90-tych i jest kontynuowany.

2. Do chwili obecnej sprywatyzowano około 6.700 lokali, w zasobie komunalnym pozostało jeszcze 2.620 mieszkań z czego:

- 513 lokali jest wyłączonych ze sprzedaży (mieszkania w najnowszych budynkach oraz te, których prywatyzacja kolidowałaby z interesem Gminy),
- 377 lokali, w tym 63 lokale socjalne użytkowanych jest bez tytułu prawnego tzn. umowa najmu została skutecznie wypowiedziana,
- 487 lokali to lokale socjalne,
- 496 lokali ma zadłużenie powyżej 10 tys. zł,
- 806 lokali ma zadłużenie od 1-10 tys. zł.

3. Lokale komunalne bez żadnych zaległości, które w każdej chwili mogą być przygotowane do sprzedaży na rzecz najemcy to ilość około 850 szt. Warunkiem sprzedaży jest posiadanie przez te osoby zasobów finansowych i wola posiadania mieszkania na własność.

4. Gmina realizuje proces prywatyzacji, regulując zakres i zasady prywatyzacji uchwałą nr L/519/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998 r. Zasady sprzedaży lokali ustalają trzy grupy wiekowe budynków, w których udzielane są nabywcom ulgi cenowe tj. budynki wybudowane do roku 1970, w przedziale wiekowym 1971-1985 oraz 1986-1995.

§ 10.1. W latach 2009-2011, w przypadku sprzedaży mieszkań na rzecz aktualnych najemców najważniejszymi czynnikami wpływającymi na niski poziom sprzedaży mieszkań są: odczuwalny kryzys ekonomiczny, zły stan techniczny oraz niski standard lokali i budynków komunalnych wymagających w całości lub częściowo remontów kapitalnych i modernizacji.

Największą sprzedaż zanotowano w latach 2004-2007 gdzie w celu zachęcenia najemców lokali mieszkalnych do ich nabycia na własność czasowo zwiększono do maksimum bonifikaty t.j. przy sprzedaży indywidualnej maksymalnie do 95% a w przypadku sprzedaży równoczesnej maksymalnie do 99%. Nie spowodowało to wzrostu dochodów, gdyż zostało zniwelowane wyższymi bonifikatami.

2. Po okresie promocji i powrocie do obowiązujących bonifikat widać wyraźny spadek sprzedaży w latach 2008-2011.

3. Aby zintensyfikować prywatyzację lokali na rzecz najemców wprowadza się w formie zachęt rozbudowany system wysokich bonifikat.

4. Dokończenie procesu prywatyzacji będzie odbywało się poprzez sprzedaż odzyskiwanych lokali w trybie przetargowym jako wolnych.

5. Przyspieszenie procesu prywatyzacji możliwe jest także, poprzez wymuszenie decyzji najemców w przypadku gdyby Gmina zdecydowała się na sprzedaż mieszkań najętych (tam gdzie najemcy nie podejmują decyzji o wykupie) np. w budynkach gdzie pozostały do sprywatyzowania pojedyncze lokale.

6. Na lata 2012-2016 planowana jest sprzedaż po ok. 150 lokali rocznie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Zasady ustalania czynszów w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy są zawarte w ustawie.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. Do roku 2016 zakładany jest wzrost stawek czynszu do poziomu minimum 2% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne oraz za lokale socjalne, ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Świdnicy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

4. Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 12. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) czynsz za lokale mieszkalne;

2) czynsz za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

§ 13. 1. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

- | | |
|---|--------|
| 1) brak łazienki | - 5 %; |
| 2) brak w.c. | - 5 %; |
| 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej | - 5 %; |
| 4) lokal położony w oficynie, suterenie | - 5 %; |
| 5) lokal usytuowany na poddaszu bądź na ostatniej kondygnacji budynku wybudowanego przed 1968 r. pod warunkiem, że liczba kondygnacji jest większa niż 4, a budynek nie jest wyposażony w windę | - 5 %; |
| 6) lokal ze wspólnym przedpokojem | - 5 %; |
| 7) lokal posiadający kuchnię bez oświetlenia naturalnego | - 5 %. |

2. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- 1) lokal usytuowany w Rynku i ul. Wewnętrznej lub bloku śródrynkowym - 5 %;
- 2) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - 5 %;
- 3) lokal wyposażony w balkon lub loggię - 5 %;
- 4) mieszkanie usytuowane na I lub II piętrze budynku w przypadku, gdy II piętro nie jest ostatnią zamieszkałą kondygnacją budynku - 5 %;
- 5) lokal usytuowany w budynku wybudowanym po 1970 r. lub po remoncie kapitalnym budynku - 5 %.

3. Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową w Mieście, nie uwzględnia się czynnika obniżającego stawkę bazową czynszu, wynikającego z położenia budynku.

4. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:

- 1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) decyzję w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Prezydent Miasta – na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy;
- 3) obniżki czynszu, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy;
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 5) za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

5. Suma obniżek nie może przekroczyć 35%, a zwwyżek nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej czynszu.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej.

8. Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z innych urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową).

9. Przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego tylko do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem – na tej samej kondygnacji.

§ 14.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu. W przypadku ulepszeń dokonywanych przez najemcę za zgodą wynajmującego, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie.

2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w ust.1.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§15. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza MZN działający w formie zakładu budżetowego.

2. Część budynków wspólnot mieszkaniowych, w których większość udziałów stanowi własność osób fizycznych zarządzana jest przez komercyjne firmy – licencjonowanych zarządców.

3. Nadzór nad podmiotem odpowiedzialnym za zarządzanie sprawuje Dyrektor Departamentu Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego.

4. MZN w imieniu Gminy, zarządza następującymi kategoriami lokali:

- 1) lokale mieszkalne i socjalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy;
- 2) lokale mieszkalne i socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) lokale użytkowe;
- 4) garaże;
- 5) urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi.

5. Zarządzanie nieruchomościami komunalnymi polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez m.in.:

- prowadzenie ewidencji budynków i lokali,
- zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych na podstawie skierowań wydanych przez Prezydenta Miasta,
- utrzymywanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
- zawieranie umów z dostawcami mediów,
- pobieranie czynszów i opłat za lokale,
- windykację zaległości czynszowych,
- prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez MZN,
- prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych na prace remontowe.

6. Reprezentantem gminy we wspólnotach mieszkaniowych wyłączonych spod administracji MZN jest od 2011 r. Referat Prywatyzacji Mienia i Nadzoru nad Mieniem Komunalnym, który zastąpił wykonujący te czynności do 2011 r. - MZN.

Referat podejmuje wraz z właścicielami mieszkań wszelkie decyzje przekraczające zakres zarządu zwykłego we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez prywatne firmy.

Upoważnieni przez Prezydenta Miasta reprezentanci Gminy uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, przychylając się do takich inicjatyw prywatnych właścicieli, które nie są sprzeczne z przepisami prawa, są korzystne dla mieszkańców, a także dla Gminy z materialnego punktu widzenia.

W przypadku uchwał niezgodnych z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub z Kodeksem Cywilnym pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu, a głosami Gminy będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

7. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych będą dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu analizie będzie podlegała zasadność i koszty wykonywania remontów.

8.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi będą zmierzały w okresie obowiązywania programu do zapewnienia:

- 1) efektywnego i sprawnego działania zarządcy i reprezentacji właściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) poprawy jakości obsługi mieszkańców;
- 4) racjonalnego zużycia mediów w budynkach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) przychody z wynajmu powierzchni pod reklamy;
- 4) dodatki mieszkaniowe;
- 5) wynagrodzenia za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych;
- 6) dotacja przedmiotowa.

TABELA 8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Lp	Wyszczególnienie	Kwota przypisu (2011 r.)	Kwota wpływów (2011 r.)	Deficyt	uwagi	% wykonania
1	2	3	4	5	6	7
1	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne	9 193 289,27	6 671 967,00	2 521 322,27	w kwocie wpływów 1033940 zł z tyt. Dodatków mieszkaniowych	72,57
2	wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych	5 115 150,72	4 997 423,70	117 727,02		97,70
3	wpływy za reklamy	215 857,58	205 365,89	10 491,69		95,14
4	wynagrodzenia za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych	1 025 079,29	1 025 079,29			100,00
5	dotacja przedmiotowa od Gminy	300.000,00	299.124,66	875,34		99,70
	razem	15 849 376,86	13.198.960,54	2.650.416,32		83,28

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

§17. Zmniejszenie wpływów z tytułu opłat czynszowych wskutek prywatyzacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych rekompensowana będzie dotacją przedmiotową na remonty. W pierwszej kolejności dotacja przeznaczona jest na remonty pustostanów. O kwocie dotacji corocznie decydować będzie Rada Miejska w Świdnicy w uchwale budżetowej.

TABELA 9. PLANOWANE WYDATKI NA LATA 2012-2016

lp	Wyszczególnienie kosztów/ Kwota wydatków	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	eksploatacyjne	6 210 768,07	5 855 184,40	5 499 606,40	5 144 028,40	4 845 342,88	4 546 657,36
2	remontowe	3 441 686,53	3 461 826,40	3 281 958,40	3 102 090,40	2 951 001,28	2 799 912,16
3	za zarządzanie	2 814 727,96	2 653 570,40	2 492 422,40	2 331 274,40	2 195 910,08	2 060 545,76
4	Razem:	12 467 182,56	11 970 581,20	11 273 987,20	10 577 393,20	9 992 254,24	9 407 115,28
5	Liczba lokali komunalnych w latach	2 620,00	2 470,00	2 320,00	2 170,00	2 044,00	1 918,00

(Za podstawę obliczeń w kolejnych latach przyjęto średni wydatek na 1 lokal z zasobu komunalnego w 2011 r.)

§18. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, t.j. koszty bieżącej eksploatacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi, remontów bieżących powinny być pokrywane z wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe.

TABELA 10. PROGNOZA WPŁYWÓW Z CZYNszU ORAZ INNYCH ŹRÓDEŁ W LATACH 2012-2016

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Wpływy z czynszu	6 286 347,00	5 904 585,00	5 522 823,00	5 202 143,00	4 881 463,00
wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych	4 497 681,33	4 047 913,20	3 643 121,88	3 278 809,69	2 950 928,72
wpływy za reklamy	184 829,30	166 346,37	149 711,73	134 740,56	121 266,50
wynagrodzenia za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych	922 571,36	830 314,22	747 282,80	672 554,52	605 299,07
Dotacja przedmiotowa	1.000 000,00	1.000 000,00	1.000 000,00	1.000 000,00	1.000 000,00
Razem	12 891 428,99	11 949 158,79	11 062 939,41	10 288 247,77	9 558 957,29

Rozdział 9

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

§ 19. Za niezbędne w latach 2012 – 2016 uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, polegające w szczególności na:

- 1) dostosowaniu standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzeniu rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) budowaniu nowych budynków komunalnych oraz zasiedlaniu mieszkań przez najemców regularnie uiszczających czynsz i opłaty związane z najmem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku;
- 3) wskazywaniu w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, głównie w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby regulaminu porządku domowego;
- 4) tworzeniu zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w najmniej atrakcyjnych lokalizacjach dla osób zakłócających porządek domowy lub dewastujących zajmowane lokale;
- 5) odzyskiwaniu substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 6) kierowaniu osób objętych prawomocnymi wyrokami, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania;
- 7) doborze najemców do standardu lokalu w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 8) stopniowej likwidacji lokali ze wspólnymi przedpokojami, poprzez dopisywanie lub sprzedaż części zwolnionych;
- 9) zmniejszeniu liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;
- 10) uzasadnionym inwestowaniu w zasób;
- 11) stosowanie przepisów art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy w stosunku do najemców ostatnich, nie sphywatyzowanych lokali komunalnych.

§ 20. W stosunku do najemców lokali komunalnych, znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej Gmina będzie kontynuowała takie działania, jak:

- 1) umarzanie zaległości czynszowych w zamian za podejmowanie czynności wolontarystycznych przez zadłużonych mieszkańców;
- 2) przyznawanie dodatków mieszkaniowych;
- 3) rozkładanie na raty i odraczanie terminów płatności zaległości czynszowych;
- 4) kojarzenie zamian lokatorskich.