



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lipca 2020 r.

Poz. 4291

UCHWAŁA NR XXIV/172/20 RADY GMINY MYŚLAKOWICE

z dnia 30 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Myślakowice na lata 2020- 2024”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz. 611, ze zm.) Rada Gminy Myślakowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Myślakowice na lata 2020- 2024” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Myślakowice.

§ 3. Traci moc uchwały nr LVI/346/14 Rady Gminy Myślakowice z dnia 12 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018”.

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

Przewodniczący Rady Gminy Myślakowice:
Grzegorz Kuczaj

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/172/20
Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 30.06.2020 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI GMINY MYŚLAKOWICE NA LATA 2020 – 2024

I. WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2020-2024 po uchwaleniu przez Radę Gminy Mysłakowice jest dokumentem stanowiącym zasady i wytyczne do gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Problemy mieszkaniowe zajmują ważne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych. Mieszkalnictwo było i jest dziedziną dotyczącą żywotnych interesów mieszkańców gmin, ale jest również regulowane przez obowiązujące przepisy prawne tj.:

- ustawę o samorządzie gminnym - art. 7 stwierdza, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb wspólnoty w tym sprawy budownictwa mieszkaniowego.
- ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - art. 4 ust. 1 stwierdza, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
- Konstytucję RP - art. 75 obliuguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Strategiczne podejście do mieszkalnictwa jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są zarówno bieżące środki finansowe, jak i brak możliwości poprawy warunków mieszkaniowych ludności poprzez budowę mieszkań lub podniesienie stanu technicznego istniejących zasobów. Pozwala na prowadzenie systematycznej analizy i dokonanie oceny stanu istniejącego, rozpoznanie zadań, które należy podjąć dla jego poprawy. Trwająca w naszym państwie transformacja ustrojowa doprowadziła budownictwo mieszkaniowe do głębokiej recesji, a istniejącą substancję mieszkaniową do daleko posuniętej dekapitalizacji. Państwo nie powinno zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania. Najważniejsza rola w tej trudnej problematyce spoczywa na działaniach samorządowców lokalnych.

II. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE MYŚLAKOWICE

W okresie obowiązywania niniejszego programu Gmina nie planuje budowy mieszkań komunalnych. Na realizację potrzeb mieszkaniowych przeznaczane są lokale z tzw. ruchu ludności. W wyniku sprzedaży lokali na rzecz najemców zmniejsza się ilość odzyskiwanych lokali. Wśród zwalnianych lokali przeważają lokale małe 1 i 2 izbowe, często o obniżonym standardzie technicznym, natomiast rodziny zakwalifikowane do najmu lokalu i umieszczone na listach są zainteresowane przeważnie lokalami większymi, o pełnym standardzie, co ma zasadniczy wpływ na realizację spraw mieszkaniowych.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611), ustawy w formie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mysłakowice.

Uchwała reguluje:

- warunki kwalifikujące wnioskodawcę do najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu lokalu socjalnego,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego,
- warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- zasady postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalach opuszczonych przez najemcę lub które wstąpiły w najem po śmierci głównego najemcy,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamian lokali mieszkalnych,
- tryb sporządzania rocznych list osób do zawarcia umowy najmu oraz tryb sporządzania umów najmu.

III. LOKALE W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO.

Po nowelizacji ustawy wprowadzono najem socjalny lokali mieszkalnych w miejsce pojęcia „lokal socjalny”. Umową najmu socjalnego będzie umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie. W związku z wymogiem ustawowym wydzielania tych lokali z zasobu mieszkaniowego, Gmina będzie mogła udostępnić w ramach tego najmu każdy lokal spełniający ww. wymagania.

IV. WIELKOŚĆ, STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PROGNOZY NA LATA 2020 – 2024.

Z dniem 1 kwietnia 2008 r. zmieniono sposób zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i na podstawie podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał, zarządzanie powierzono zarządcom. Obecnie na terenie gminy wspólnotami mieszkaniowymi zarządzają:

- Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o., Jelenia Góra, ul. Obrońców Pokoju 26A,
- Zarządzanie Nieruchomościami BIURO-BUD S.C., 58-500 Jelenia Góra, ul. Osiedle Robotnicze 20/3,
- „Nasz Dom” Jakub Pawlak, 58-500 Jelenia Góra, ul. M. Konopnickiej 1/2,
- Zarządca Nieruchomości Jan Osękowski, 58-530 Kowary, ul. 1 Maja 7/1,
- „WESTA” S.C. Zarządzanie Nieruchomościami, 58-500 Jelenia Góra, ul. Bankowa 32,
- ABN Stępień, Nieruchomości, 58-500 Jelenia Góra, ul. Mostowa 6,
- „ADMI” Zarządzanie Nieruchomościami Barbara Huś, 58-500 Jelenia Góra, ul. Groszowa 22a,
- „Pod Jednym Dachem” – Bożena Molęda, 58-500 Jelenia Góra, Pl. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 52/7,

- „Dobry Zarządca” – Małgorzata Skupień, 58-500 Jelenia Góra, ul. A. Grottgera 3,
- Zarządzanie Nieruchomościami „Perfecta”- Anna Józwiak, 58-560 Jelenia Góra, ul. Mieszka I 28/4.

Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi, będącymi 100% jej własnością. Na komunalny zasób mieszkaniowy składają się dwa budynki mieszkalne wybudowane przed rokiem 1945 w miejscowościach Karpniki, Bukowiec.

Tabela nr 1

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy (stan na 31.12.2019 r.)

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	W tym:				
					komunalne		socjalne		
					Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
1.	Budynki komunalne	2	10	357,51	10	357,51			
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych w tym obcy zarząd	64	160	6650,49				7	134,96
Razem:		66	170	7008	10	357,51		7	134,96

Z analizy danych zawartych w tabeli nr 1 wynika, iż budynków komunalnych jest **2 szt.**, w których mieści się **10 lokali**, co stanowi **6 %** ogółu lokali. Przeważająca ilość lokali mieszkalnych **94 % (160 szt.)** znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (**64 szt.**).

Tabela nr 2

Wiek budynków komunalnych – lokale komunalne (stan na 31.12.2019 r.)

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	sztuk	%	Sztuk	%	Sztuk	%
do 1945	2	100	10	100	0	0
1946 - 1980	0	0	0	-	0	0
1981 - 1990	0	0	0	-	0	0
po 1990	0	0	0	-	0	0
Razem:	2	100	10	100	0	0

Z powyższej tabeli wynika, iż spośród 2 budynków komunalnych 100% stanowią budynki wzniesione do 1945 r. i w tych budynkach mieści się 10 lokali, co stanowi **100 %** ogółu lokali komunalnych.

Tabela nr 3**Wiek budynków wspólnot mieszkaniowych (stan na 31.12.2019 r.)**

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	sztuk	%	Sztuk	%	Sztuk	%
do 1945	61	95	141	92	7	100
1946 - 1980	0	0	0	0	0	0
1981 - 1990	0	0	0	0	0	0
po 1990	3	5	12	8	0	0
Razem:	64	100	153	100	7	100

Spośród **64** budynków wspólnot mieszkaniowych **61** zostało wybudowanych przed 1945 r., co stanowi **95 %** ogółu tych budynków. W budynkach tych mieści się **141** lokali mieszkalnych i 7 lokali socjalnych. Natomiast 3 budynki zostały wybudowane po 1990 r.

Tabela nr 4.**Stan techniczny budynków komunalnych – lokali (stan na 31.12.2019 r.)**

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Dobry	0	0	0	0	0	0
Średni	0	0	6	60	0	0
Zły (do kapitalnego remontu)	2	100	4	40	0	0
Do rozbiórki	0	0	0	0	0	0
Razem:	2	100	10	100	0	100

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, iż w zasobach komunalnych **2** budynki stanowią stan techniczny zły, w tym **4** komunalne lokale mieszkalne są w stanie technicznym złym.

Tabela nr 5**Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i lokali mieszkalnych (stan na 31.12.2019 r.)**

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne komunalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Dobry	18	28	41	27	4	57
Średni	38	59	93	60	2	29
Zły (do kapitalnego remontu)	8	13	19	13	1	14
Do rozbiórki	0	0	0	0	0	0
Razem:	64	100	153	100	7	100

Budynki wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części (**60%**) są w średnim stanie technicznym, w złym stanie technicznym jest **13%** tych budynków. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się **160** lokali komunalnych z tego zdecydowana większość (**38%**) jest w średnim stanie technicznym. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i mieszczących się w nich lokali komunalnych odzwierciedla powyższa tabela.

Tabela nr 6**Standard wyposażenia zasobów mieszkaniowych (wg stanu na dzień 31.12.2019 r.)**

L.p.	Wyposażenie techniczne	Liczba lokali w budynkach komunalnych	Liczba lokali komunalnych w bud. wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych
1	Wodociąg sieciowy	0	131	4
2	Wodociąg lokalny	10	22	3
3	Kanalizacja sieciowa	6	148	7
4	Kanalizacja lokalna (szamba)	7	2	0
5	Ustęp splukiwany	4	149	0
6	Ubikacja sucha	3	11	3
7	Łazienka	1	107	1
8	Centralne ogrzewanie z dala czynne	0	0	0
9	Kotłownie lokalne	0	5	0
10	Centralna ciepła woda	0	0	0
11	Gaz sieciowy doprowadzony do mieszkania	0	8	0

Okres 2020 – 2024 będzie charakteryzował się dalszym obniżaniem zasobów mieszkaniowych, będzie kontynuowany proces sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych.

Tabela nr 7**Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych**

L.p.	Rodzaj lokalu	2019r. (stan 31.12.2019)	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.
1	Lokale mieszkalne	163	153	140	127	114	104
2	Lokale socjalne	7	7	10	13	16	16
3	Ogółem	170	160	150	140	130	120

Powyższa tabela uwzględnia obniżenie się ilości lokali spowodowanych sprzedażą (szacunkowo 10 rocznie). Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, wyeliminowanie nieprawidłowości w

zakresie połączeń kominowych. Podejmowane remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga znacznych nakładów finansowych zarówno na utrzymanie dotychczasowego stanu, jak i na poprawę standardu części zasobów. Czynsze nie gwarantują skumulowania obecnie, a także w przyszłości środków finansowych pozwalających na prawidłowe prowadzenie gospodarki mieszkaniowej. Dochody z opłat czynszowych stanowić będą w latach 2020 – 2024 główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Tylko niewielka część dochodów będzie przeznaczana na poprawę stanu technicznego lokali komunalnych. Gmina Mysłakowice w swoim zasobie posiada 2 budynki mieszkalne w 100 % komunalne, które są w złym stanie technicznym i wymagają poniesienia dużych nakładów finansowych. Z uwagi na to, iż są one kilkunasturodzinne, jak również zdewastowane przez lokatorów, przeprowadzenie generalnych remontów byłoby nieekonomiczne i stanowiłoby dla gminy zbyt duże obciążenie finansowe. W związku z powyższym najemcom gmina przedłoży propozycje lokali zamiennych a wobec tych, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokali zostaną wszczęte procedury eksmisji.

Tabela nr 8

Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

L.p.	Ocena stanu technicznego lokali komunalnych	2019r. (stan 31.12 .2019r.)	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.
1	Dobry	45	40	32	25	18	12
2	Średni	95	90	88	86	83	79
3	Zły (do kapitalnego remontu)	20	30	20	19	19	19

POTRZEBY W ZAKRESIE REMONTÓW – ZASADY KONSTRUKCJI PLANÓW ROCZNYCH

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mysłakowice na lata 2020 – 2024 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego naszej gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy jest w złym stanie technicznym. Budynki komunalne, w których znajdują się lokale wchodzące w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego pochodzą z XX wieku. Zastosowana technologia ich wykonania - tradycyjna. W technologii tradycyjnej ściany wykonane są z cegły i kamienia, stropy drewniane, więźba dachowa

drewniana, pokrycie dachów z papy, dachówki, eternitu falistego, płaskiego. Większość mieszkań komunalnych posiada ogrzewanie piecowe, sporadycznie etażowe z pieca c.o. W większości przypadków są to tylko oszacowane najpilniejsze potrzeby remontowe ustalone ze świadomością ograniczonych środków finansowych, jakimi dysponować będzie Urząd Gminy Mysłakowice. Zatem potrzeby, jakie należałoby ponieść, aby zahamować degradację zasobu mieszkaniowego gminy są dużo wyższe. Rzeczowe i finansowe zestawienie planowanych remontów zawiera tabela nr 9. Zestawienie to stanowić będzie podstawę do sporządzania rocznych planów rzeczowo – finansowych w zakresie remontów przez właściciela Gminę Mysłakowice. Konstrukcja rocznych planów musi uwzględniać realne możliwości finansowe, jakimi dysponować będzie właściciel.

Tabela nr 9

Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego w latach 2020 –2024:

L.p.	Koszty (w tys. zł.) z podziałem na lata					
	lata	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Roboty dekarские	0	0	0	0	0
2.	Wymiana okien	6.000	7.000	7.000	8.000	8.000
3.	Budowa piecy kaflowych	7.000	8.000	8.000	8.000	8.000
4.	Roboty ogólnobudowlane	3.000	4.000	4.000	4.000	4.000
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	4.000	5.000	7.000	7.000	8.000
	Razem	20.000	24.000	26.000	27.000	28.000

Remonty zaplanowane zostały również w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy i osób fizycznych. Wykonywane będą na podstawie podjętych uchwał a finansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Posiadane środki pochodzące z opłat czynszowych zasobów mieszkaniowych gminy oraz wpłat dokonanych przez współwłaścicieli nieruchomości na poczet ich zarządzania łącznie z funduszem remontowym nie zapewnią w latach 2020 - 2024 wykonania niezbędnych remontów i utrzymania zarówno mienia komunalnego, jak również budynków wspólnot mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z wymogami prawa budowlanego, stan ich może ulegać dalszemu pogarszaniu. W okresie obowiązywania programu wykonywane będą niezbędne remonty bieżące lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych, a obciążające wynajmującego. Jednocześnie gmina udziałowo partycypuje w kosztach remontów części wspólnych poprzez wpłaty zaliczek na Fundusz Remontowy oraz Fundusz Eksploatacyjny. Zakres remontów i modernizacji w lokalach komunalnych obejmuje min.: wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji wod-kan, elektrycznej. Remonty i działania modernizacyjne w budynkach stanowiących 100% własność gminy nie będą wykonywane w związku z planowaną ich sprzedażą w drodze przetargu.

V. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o:

- ustawę o własności lokali,
- ustawę o gospodarce nieruchomościami,
- uchwałę Nr XLI/262/13 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 27.09.2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców (ze zmianami).

2. Planowana sprzedaż lokali:

Tabela nr 10

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024				
2020	2021	2022	2023	2024
10	10	10	10	10

Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany. Przy sprzedaży mieszkań priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, o ile pozwala na to stan prawny. W tym wypadku Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. złożenie najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w ten sposób lokale sprzedawane będą w drodze przetargu. Zapewnić to ma ujednolicenie struktury własnościowej budynków wspólnotowych. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.

3. Gmina Mysłakowice posiada w zasobie (100% udziału Gminy) budynki z lokalami mieszkalnymi, które są w złym stanie technicznym, są to:

- budynek nr 51A przy ul. Rudawskiej w Karpnikach,
- budynek nr 2 przy ul. Wiejskiej w Bukowcu.

Z uwagi na zły stan techniczny ewentualny remont ww. obiektów byłby działaniem nieracjonalnym. W kolejnych latach planuje się sprzedaż tych budynków w całości w drodze przetargu.

VI. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga dużych nakładów finansowych. Obecne opłaty czynszowe w budynkach komunalnych nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie tymi budynkami. W lokalach komunalnych wchodzących w skład obcego zarządu opłaty czynszowe naliczane są w sposób zapewniający pokrycie kosztów udziału lokalu komunalnego we wspólnocie mieszkaniowej. W latach 2020-2024 w budynkach komunalnych planuje się zmiany stawek czynszowych w taki sposób aby sukcesywnie zbliżać się do samofinansowania nakładów niezbędnych do utrzymania budynków komunalnych. W lokalach komunalnych wchodzących w skład obcego zarządu stawki opłat będą uzależnione od stawek uchwalonych przez wspólnotę mieszkaniową. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których posiadane środki finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, zostanie zapewniona pomoc poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez GOPS. Pomoc takim rodzinom będzie przebiegać w formie działań opiekuńczo-informacyjnych, aby uświadomić

najemcom możliwości korzystania z finansowej pomocy gminy oraz wskazać inne istniejące a dotychczas nie wykorzystane możliwości poprawy ich sytuacji mieszkaniowej. Obowiązek opłacania czynszu spoczywa na najemcach mieszkań i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Samo podnoszenie czynszów w latach 2020 - 2024 nie przyczyni się do poprawy stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz jedynie do utrzymania ich w stanie nie pogorszonego.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.08.2020 Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mysłakowice aktualna miesięczna stawka czynszu wynosi 5,00 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 2,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym.

Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali i sytuacji finansowej Gminy Mysłakowice. W latach 2020-2024 nie wyklucza się zróżnicowania uchwalonej stawki bazowej czynszu dla poszczególnych lokalów komunalnych.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej.
2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, w-c i innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię lokalu mieszkalnego powierzchnię balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych, przeznaczonych na składowanie opału.
3. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle ścian (przegród pionowych) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych w odrębnych przepisach i normach budowlanych.
4. Czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego wartość co 6 miesięcy ustala Wojewoda.
5. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Mysłakowice, wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku mieszkalnym poniższych czynników tabela nr 11.

Tabela nr 11

Tabela podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych.

L.p.	Czynnik	Podwyżka w %	Obniżka w %	Opis
1	Gaz	15	-	gaz przewodowy doprowadzony do lokalu mieszkalnego
2	C.O.	15	-	zasilane z kotłowni z dała czynnej lub lokalnej

3	Lokal po remoncie kapitalnym	100		
4	Lokal w budynku komunalnym 100 % lub budynku Wspólnoty Mieszkaniowej po remoncie w skład, którego wchodzi poszczególne elementy nie wykonywane jednocześnie; - wymiana okien (za każde okno) - wymiana drzwi wejściowych - wymiana podłóg 5%, - remont pokrycia dachowego - remont elewacji	5% 5% 5% 20% 10%		
5	Lokal usytuowany w budynku wybudowanym po 1970r lub po remoncie kapitalnym	5		
6	Lokalizacja mieszkania	-	5	mieszkanie usytuowane p.p.t. np. w suterenie
7	Ogólny stan techniczny	-	do 20	budynek lub mieszkanie znajdujące się w złym stanie technicznym np. zawilgocone, zagrzybione, z odpadającym tynkiem
8	Lokal substandardowy	-	50	mieszkanie zlokalizowane w budynku przeznaczonym do rozbiórki w tym przypadku inne obniżki nie mają zastosowania
9	Lokal ze wspólnym przedpokojem		5	
10	Lokal posiadający kuchnię bez oświetlenia naturalnego		5	
11	Lokal bez łazienki		5	
12	Lokal bez wc		5	
13	Lokal bez zimnej wody		5	
14	Lokal bez inst. kanalizacyjnej		5	

6. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% , a zwwyżek nie może przekroczyć **100%** stawki bazowej czynszu.
7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. Wysokość czynszu za najem lokalu strony określają w umowie najmu.
9. Właściciel zobowiązany jest przedstawić najemcy pełne rozliczenie czynników wpływających na wzrost lub obniżkę stawki czynszowej.
10. Opis i stwierdzenie faktu istnienia czynników wpływających na wzrost lub zmniejszenie stawki czynszu wynajmujący zamieści w stosownym piśmie podpisanym przez obie strony.

11. Jeżeli w czasie trwania najmu, najemca dokonał remontu lub ulepszeń lokalu wynajmujący nalicza mu nową stawkę wg powyższych zasad, pod warunkiem, iż wyraził na to zgodę i zawarł z najemcą umowę określającą sposób rozliczeń z tego tytułu.
12. W razie braku dostatecznych środków finansowych wynajmujący może zawrzeć z najemcą odrębną umowę, na mocy, której najemca dokona stosownych napraw, ulepszeń lub wymiany urządzeń.
13. Zakres robót zawarty w pkt. 11 winien być ustalony z wynajmującym i nadzorowany przez pracownika Urzędu Gminy. Po zakończeniu prac najemca winien zgłosić je do odbioru i przedłożyć faktury lub kosztorys powykonawczy.
14. Wynajmujący wyznacza najemcy termin wykonania prac nie dłuższy niż 6 miesięcy.
15. Zmiana umowy najmu następuje po zakończeniu remontu stwierdzonego protokołem odbioru. Koszty remontu stanowią podstawę do 50% zwolnienia z czynszu, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów.
16. Ulepszenia wykonane przez najemcę mogą być rozliczane, gdy poniesione nakłady podwyższają wartość użytkową lokalu, różnica pomiędzy czynszem dotychczasowym a nowym stanowi podstawę do zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę i winna być ujęta w umowie jako częściowe zwolnienie z opłaty czynszu w okresie trwania najmu aż do skompensowania.
17. Naprawy, ulepszenia, wymiany urządzeń dokonane przez najemcę bez wiedzy i zgody wynajmującego nie podlegają żadnym rozliczeniom z tego tytułu i wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
18. Czynsz jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca.
19. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę oraz inne świadczenia w tym za odbiór nieczystości stałych i płynnych.
20. Za opłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
21. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, gdy zwiększy się jego wartość odtworzeniowa, o której mowa w pkt. 4 nie częściej jednak niż 1 raz w roku.
22. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu wypowiadając wysokość dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
23. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły innego dłuższego terminu, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.
24. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
25. Spory o wysokości czynszu i opłat umownych rozstrzyga sąd.
26. Roszczenia o zapłatę czynszu i opłat umownych, wynajmujący może kierować przeciwko najemcy i stale z nim zamieszkującym osobom pełnoletnim.
27. Jeżeli najemca opóźnia się z uiszczaniem czynszu i innych opłat umownych, wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia. Wysokość odsetek ustawowych ogłasza obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości.
28. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonane częściej niż co 12 miesięcy.
29. Stawka czynszu za lokal socjalny w latach 2020 - 2024 stanowić będzie 50% wysokości najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminie.
30. Wysokość stawki czynszowej ustala Wójt Gminy.

VII. WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW ORAZ KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

Plan prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych na lata 2020 - 2024 zakłada, iż na koniec 2024 r. zasób mieszkaniowy gminy będzie wynosił ok. 104 mieszkań i 16 lokali socjalnych.

Oczekuje się, że skutkiem postępującego procesu prywatyzacji zasobu będzie:

- znaczne uporządkowanie struktury własności,
- obniżenie kosztów zarządzania udziałami gminy w nieruchomościach wspólnot,
- zmniejszenie się rozmiarów zasobów komunalnych i ich koncentracja,
- obniżenie się dochodów z wpływów z czynszów ze strony najemców lokali (w wyniku sprzedaży lokali),
- obniżenie kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji oraz kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Wysokość wydatków w latach 2020 - 2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przedstawiają tabele 12 i 13

Tabela 12

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2020-2024.

Rok Wpływy i wydatki	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	420.000,00	440.000,00	460.000,00	480.000,00	500.000,00	520.000,00
Wpływy ze sprzedaży	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Koszt planowanych remontów w zł	20.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00	45.000,00
Koszt utrzymania części wspólnej w zł	154.000,00	155.000,00	156.000,00	157.000,00	158.000,00	159.000,00
Koszt eksploatacji w zł	53.000,00	54.000,00	55.000,00	56.000,00	57.000,00	58.000,00

Tabela 13

Plan nakładów finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych we wspólnotach.

L.p.	Rok	Kształtowanie się wysokości udziału Gminy w budynkach	Udział gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych (w m²)	Koszt zarządzania nieruchomościami wspólnymi w przeliczeniu na 1 m² p.u.	Wysokość udziału Gminy w kosztach zarządzania
-------------	------------	--	--	--	--

		wspólnot mieszkaniowych (w %)		(w zł.)	nieruchomościom i wspólnymi (w zł. rocznie)
1	2019	29	6650	1,37	9110
2	2020	27	6400	1,45	9280
3	2021	24	6200	1,47	9114
4	2022	21	6000	1,50	9000
5	2023	18	5800	1,50	8700
6	2024	15	5600	1,52	8512

Osiągnięcie w tych warunkach strategicznego celu, jakim jest dążenie do samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej z dochodów pochodzących ze sfery mieszkaniowej wymienionej w rozdziale VII wymagać będzie ponadto:

- przeznaczenia dodatkowych środków finansowych pochodzących z budżetu gminy na gospodarkę mieszkaniową,
- wzrostu kwot wydatków gminy na dodatki mieszkaniowe.

Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w niniejszym programie umożliwi prawidłowe wypełnienie przez gminę roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

VIII. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE

1. Powiększanie liczby socjalnych lokali mieszkalnych.
2. Zasiedlanie pustostanów.
3. Stymulowanie zamian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i sytuacji materialnej.
4. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich w przypadkach określonych ustawowo.
5. Przekwalifikowanie lokali o niskim standardzie na socjalne.

Średniorocznie wpływa do Gminy 5 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Wynajem lokali realizowany jest sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy, na podstawie listy osób oczekujących na wynajem/zamianę lokalu mieszkalnego, aktualizowanej na koniec każdego roku kalendarzowego. Średniorocznie wpływa kilka wyroków sądowych, zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu osobom eksmitowanym. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie Mysłakowice przedstawia tabela nr 7 - Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych.

IX. DZIAŁANIA PROWADZĄCE DO REALIZACJI CELÓW STRATEGICZNYCH

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.
3. Systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację

budynku oraz ograniczą wydatki gminy z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych, Fundusz remontowy i wynagrodzenie zarządcy.

4. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu.
5. Ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych.
6. Wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.
7. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
8. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:
 - a) należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom z wyłączeniem lokali socjalnych,
 - b) należy dążyć do likwidacji lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,
 - c) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada jeden lub dwa lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia tych lokali należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego,
 - d) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
 - e) kontrolowanie najemców lokali komunalnych pod względem zamieszkiwania. W przypadku stwierdzenia nieobecności dłuższej niż rok czasu wypowiedzenie umów najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Planuje się uporządkowanie ilości posiadanych przez najemców pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali zakładając, iż każdy lokal komunalny powinien posiadać jedno nieodpłatne pomieszczenie gospodarcze do przechowywania opału, a pozostałe stanowią pomieszczenia ponadnormatywne:
 - a) w przypadku posiadania ponadnormatywnych komórek, pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w budynku lub na terenie wspólnoty mieszkaniowej nalicza się za nie miesięczną stawkę czynszu w wysokości najmu lokalu,
 - b) najemcy lokali komunalnych, użytkujący komórki ponadnormatywne, usytuowane na terenie będącym własnością Gminy Mysłakowice będą obciążani czynszem wg stawek wynikających z Zarządzenia Nr 0050.50.2016 Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 22 lipca 2016r. w sprawie określenia stawek czynszu dzierżawnego za grunty komunalne oraz Zarządzenia Nr 100/2014 Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 25 listopada 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Mysłakowice.
 - c) czynsz za te pomieszczenia gospodarcze pobiera się do chwili, gdy stan techniczny tych pomieszczeń pozwala na ich użytkowanie, w przeciwnym razie będą likwidowane.

X. PAKIET OBOWIĄZUJĄCYCH SYSTEMOWYCH ROZWIĄZAŃ DLA NAJEMCÓW MAJĄCYCH TRUDNOŚCI W UYTRZYMANIU ZAJMOWANEGO LOKALU

1. Możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy - to świadczenie pieniężne wypłacane przez gminę ze środków własnych osobom o niskich dochodach, które posiadają tytuł prawny do lokalu. Dodatek ten ma umożliwić opłacenie czynszu oraz innych wydatków mieszkaniowych.
2. Możliwość zamiany lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, w zamian za umorzenie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego uprawniającego do zamieszkania w takim lokalu. Z takiej możliwości mogą skorzystać najemcy lokali mieszkalnych. Chęć zamiany można zgłaszać do Urzędu Gminy Mysłakowice.
3. Możliwość zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami (na wnioski stron). Z tej opcji mogą skorzystać jedynie najemcy lokali mieszkalnych, tzn. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu. Najemcy przewidujący trudności w utrzymaniu zajmowanego mieszkania, zainteresowani dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań mogą zgłosić to do Urzędu Gminy Mysłakowice. Wójt wyda zgodę na zamianę w przypadku spełnienia kryteriów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - przede wszystkim przy braku zaległości w opłatach za mieszkanie, posiadanie tytułu prawnego do lokalu, odpowiednia powierzchnia mieszkalna.
4. W przypadku powstania zadłużenia możliwość złożenia wniosku o rozłożenie go na raty. Decyzja o udzieleniu ulgi w spłacie należności w formie rozłożenia jej na raty, podejmowana jest przy uwzględnieniu zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy. Od należności rozłożonej na raty nie nalicza się odsetek za zwłokę, co zapobiega dalszemu wzrostowi zadłużenia, pod warunkiem regularnego uiszczania rat, określonych w zawartym pomiędzy dłużnikiem i wynajmującym porozumieniu oraz opłacanie bieżących opłat za mieszkanie.
5. W sytuacjach wyjątkowych, zasługujących na szczególne uwzględnienie istnieje możliwość ubiegania się o umorzenie zadłużenia czynszowego. Wójt decyzję o umorzeniu należności wynikającej z zadłużenia w opłatach za mieszkanie może podjąć w przypadku, gdy odroczenie terminu płatności należności bądź rozłożenie jej na raty nie zapewnia jej spłaty. Zasady reguluje odrębna uchwała Rady Gminy. Umorzenie może nastąpić po dokładnym wyjaśnieniu stanu faktycznego i stwierdzeniu istnienia okoliczności uzasadniających udzielenie takiej ulgi. Każda sprawa wymaga indywidualnego rozpatrzenia.

XI. ZASADY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI GMINY

1. Sposoby zarządzania:
 - zarządzanie nieruchomością wspólną sprawuje podmiot, z którym zarząd wspólnoty zawrze umowę o zarządzanie,
 - zarządzanie budynkami stanowiącymi 100 % własności gminy oraz mieszkaniami gminy w budynkach wspólnot sprawuje Wójt Gminy.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:
 - efektywne działanie zarządzające i administracyjne zasobem mieszkaniowym,
 - utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków.

XII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Ze względu na swoją funkcję oraz rozmiary gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi znaczne obciążenie dla jej budżetu. W obecnym stanie prawnym podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

1. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
2. wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
3. dochody własne gminy;
4. zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych wpłacanych przez gminę.

W celu poprawy stanu finansów w zakresie gospodarki mieszkaniowej będą podejmowane następujące działania:

- zwiększające skuteczność gromadzenia środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów;
- podnoszące efektywność wykorzystania środków pieniężnych na określone cele i zadania,
- zwiększające efektywność zamieszkiwania lokali w celu dostosowywania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych;
- doskonalące system pomocy finansowej dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Docelowym założeniem będzie dążenie do wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej, co oznacza, iż środki uzyskane ze sfery gospodarki mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową.

Wykaz budynków z udziałem Gminy Mysłakowice stan na 31.12.2019r

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali komunalnych w budynku	Udział gminy %
1.	Mysłakowice ul. 1 Maja 6	6	1	7,15
2.	Mysłakowice ul. 1 Maja 11	20	6	27,62
3.	Mysłakowice ul. 1 Maja 12	8	2	24,57
4.	Mysłakowice ul. 1 Maja 14	4	3	67,72
5.	Mysłakowice ul. 1 Maja 19	13	5	28,06
6.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 13	7	4	35,92
7.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 16	64	13	14,95
8.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 21	12	3	11,74
9.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 35	9	5	59,16
10.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 39	6	1	15,43
11.	Mysłakowice ul. Godebskiego 6	3	2	76,30
12.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 8	13	4	22,99
13.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 9	41	7	17,13
14.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 10	7	4	51,75
15.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 39	5	1	21,33
16.	Mysłakowice ul. Kamienna 6	10	1	9,66
17.	Mysłakowice ul. Kamienna 8	11	1	2,26
18.	Mysłakowice ul. Kamienna 11	18	3	9,57
19.	Mysłakowice ul. Łąkowa 2	8	3	35,26
20.	Mysłakowice ul. Łąkowa 6	16	6	34,99
21.	Mysłakowice ul. Łokietka 4	6	2	9,46
22.	Mysłakowice ul. Łokietka 15	12	3	28,77
23.	Mysłakowice ul. Łokietka 17	5	4	82,50
24.	Mysłakowice ul. Łokietka 32	8	1	14,46
25.	Mysłakowice, ul. Sułkowskiego 5	7	3	32,87
26.	Mysłakowice, ul. Sułkowskiego 8	3	1	28,26
27.	Mysłakowice, ul. Sułkowskiego 10	9	1	15,95
28.	Mysłakowice, ul. Sułkowskiego 10a	5	1	13,59
29.	Mysłakowice ul. Szkolna 7	16	2	14
30.	Mysłakowice ul. Włociańska 3	5	1	16,49
31.	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 7	12	5	9,96
32.	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 17	8	1	9,25
33.	Mysłakowice, ul. Zielona 2	4	3	75,42
34.	Mysłakowice, ul. Zielona 4	4	2	50,65
35.	Mysłakowice, ul. Zielona 6	4	3	75,17
36.	Dąbrowica 16	6	2	17,78
37.	Dąbrowica 22	4	1	23,89
38.	Dąbrowica 28b	7	1	14,52
39.	Dąbrowica 35	9	5	47,65
40.	Dąbrowica 36	5	1	9,12
Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali komunalnych w budynku	Udział gminy %
41.	Dąbrowica 37	6	2	25,67

42	Dąbrowica 45	7	3	30,28
43	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 18	4	1	38,50
44	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 29	8	5	65,30
45	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 37a	6	2	44,21
46	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 41	3	2	75,44
47	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 51	5	2	32,50
48	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 53	4	3	57,20
49	Karpniki ul. Rudawska 19	5	2	25,40
50	Karpniki ul. Rudawska 35	5	1	9,05
51	Karpniki ul. Rudawska 51	3	3	9,55
52	Karpniki ul. Rudawska 55	2	1	38,45
53	Karpniki ul. Rudawska 57	7	1	7,36
54	Karpniki ul. Stawowa 5	4	1	14,28
55	Krogulec 17	5	1	22,60
56	Łomnica ul. Karkonoska 36	6	1	49,50
57	Łomnica ul. Karkonoska 82	9	2	18,49
58	Łomnica ul. Karkonoska 105	12	2	12,38
59	Łomnica ul. Karkonoska 110	12	1	16,19
60	Łomnica ul. Karkonoska 138	4	1	20,38
61	Łomnica ul. Karkonoska 155	5	2	28,78
62	Łomnica ul. Karkonoska 160	9	2	18,05
63	Wojanów 6	8	1	11,13
64	Wojanów 38	4	3	78,20

Syntetyczne ujęcie zawartych w niniejszym programie założeń obrazuje poniższe zestawienie w formie planu, które będzie pomocne przy dokonywaniu okresowej oceny gminnej polityki mieszkaniowej.

Plan operacyjny „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”- cele oraz ich realizacja

Cel I

Wyższy cel zaspokojenia komunalnych potrzeb mieszkaniowych.

Cel II

Dążenie do samofinansowania się komunalnej gospodarki mieszkaniowej (zmniejszenie różnicy między dochodami i wydatkami w tym sektorze).

Lp.	Działanie	Środki
1.	Powiększanie zasobu mieszkań komunalnych.	- adaptacja pomieszczeń użytkowych
2.	Racjonalne wykorzystywanie lokali socjalnych.	- zawieranie umów na czas określony - weryfikacja uprawnień do zajmowania lokali socjalnych - wygospodarowanie tzw. wolnego lokalu na wypadek klęski żywiołowej
3.		- wytypowanie lokali komunalnych do sprzedaży

	Sprzedaż lokali na rzecz najemców.	(załącznik nr 1) - rozpowszechnianie informacji o zasadach sprzedaży - koncentracja działań zachęcających do skorzystania z maksymalnej ulgi - rozwiązywanie problemu dalszego przeznaczenia lokali użytkowych, które pozostały jako jedyne w budynkach zamieszkałych przez prywatnych właścicieli
4.	Remonty budynków komunalnych.	- okresowe przeglądy techniczne, - przygotowywanie rocznych planów rzeczowych, - systematyczna wymiana dachów, stolarki okiennej, podłóg oraz realizacja zaleceń z przeglądów elektrycznych i kominarskich - zabezpieczanie w budżecie środków na utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
5.	Optimalizacja opłat czynszowych i innych obciążeń .	- analizowanie wysokości obowiązujących stawek w porównaniu do ogólnych uwarunkowań w zakresie kosztów utrzymania oraz stawek obowiązujących w pobliskich gminach – proponowanie ewentualnych zmian - proponowanie zamian lokali najemcom uchylającym się od płacenia czynszu - skuteczniejsza windykacja należności z tytułu opłat czynszowych .
6.	Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi i ich zarządcami.	- uczestnictwo w zebraniach wspólnot zwoływanych przez zarządcę lub zarząd - inicjowanie spotkań z mieszkańcami wspólnot w sytuacjach tego wymagających.
7.	Podnoszenie estetyki otoczenia budynków komunalnych.	- komisyjne przeglądy strychów - dążenie do likwidacji starych, szpecących szopek, przybudówek itp. budowli - przeciwstawianie się samowoli budowlanych - inspirowanie mieszkańców do utrzymania estetyki i czystości - włączenie prac porządkowo - estetycznych do programu robót interwencyjnych i podobnych organizowanych przez gminę