

Uchwała nr

Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia

**w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn.zm.)

Rada Miejska Kudowy-Zdroju uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszym programie mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kudowa-Zdrój,
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2023 – 2027,
 - 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską Kudowy-Zdroju,
 - 4) Burmistrzowi Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój,
 - 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Celem Programu jest w szczególności:
- 1) racjonalizacja najmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości i wyposażenia do liczebności gospodarstw domowych i ich możliwości finansowych;
 - 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) poprawa skuteczności egzekwowania zaległości czynszowych od dłużników gminy;
 - 4) realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków;
 - 5) likwidacja barier architektonicznych w lokalach przeznaczonych do najmu na rzecz osób niepełnosprawnych;

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kudowa-Zdrój w latach 2023-2027.

§ 2. 1. Zadaniem Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój według stanu na dzień 31.12.2022 r., obejmował 339 lokali komunalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 12.579,37 m².

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.

Lp.	Forma własności:	Ilość budynków szt.	Ilość lokali szt.	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Gmina Kudowa- Zdrój	17	106	3.909,94
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	97	233	8.669,43
	RAZEM:	114	339	12.579,37

3. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy zakłada spadek liczby lokali, wynikający zarówno ze sprzedaży lokali, jak i ich wycofywania z najmu ze względu na stan techniczny lub remont.

Tabela nr 2. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaj zmiany zasobu	LATA				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lokali mieszkalnych	-15	-10	-10	-10	-10
2.	Sprzedaż lokali w drodze przetargu na rzecz osób trzecich	-10	-10	-10	-10	-10
3.	Wyłączenia z najmu lokali komunalnych ze względu na stan techniczny lub remont	-5	-17	-17	-5	-5
	RAZEM:	-30	-37	-37	-25	-25

Tabela nr 3. Prognoza ilości lokali komunalnych w latach 2023-2027:

Lp.	Rok	Liczba lokali na początku roku	Zmiana zasobu	Liczba lokali na koniec roku
1.	2023	339	-30	309
2.	2024	309	-37	272
3.	2025	272	-37	235
4.	2026	235	-25	210
5.	2027	210	-25	185

4. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez podziały istniejącego zasobu lub pozyskanie nowego zasobu.

5. W celu prawidłowej i skutecznej realizacji zadań, o których mowa w Programie, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

6. Realizacja obowiązków Gminy wynikających z art. 4 ustawy w okresie obowiązywania Programu odbywać się będzie również w formie współpracy ze spółką SIM Sudety Sp. z o.o. w Kłodzku, tj.: świadczenia usług ogólnym interesie gospodarczym, polegającym na wybudowaniu mieszkań w ramach sektora publicznego i ich późniejszego wynajmu, celem zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, związanych z budownictwem mieszkaniowym.

7. Mieszkania wybudowane w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej nie będą stanowiły mieszkaniowego zasobu Gminy, a ich eksploatacja i wynajem odbywać się będzie na podstawie odrębnych przepisów prawa.

§ 3. W okresie obowiązywania Programu zakłada się utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków stanowiących w 100% własność Gminy Kudowa-Zdrój:

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1900	3	17,65 %
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	13	76,47 %
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	1	5,88 %
4.	Wybudowane po roku 1990	0	0
	Razem:	17	100%

Tabela nr 5. Stan wyposażenia technicznego lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kudowa-Zdrój oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych – według stanu na dzień 31.12.2022 r.:

Lp.	Nazwa instalacji/rodzaj ogrzewania	Liczba lokali Szt.	Udział procentowy w całości %
1.	Sposób ogrzewania, w tym:	339	100%
	c.o. z lokalnej kotłowni gazowej w budynku	94	27,73
	ogrzewanie etażowe gazowe	93	27,43
	ogrzewanie etażowe elektryczne	26	7,67
	ogrzewanie etażowe na paliwo stałe	126	37,17
2.	Rodzaj instalacji:		
	a) elektryczna	339	100,00
	b) wodno-kanalizacyjna	339	100,00
	c) gazowa	260	76,70

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023-2027.

- § 4. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na zasadach i w sposób określony w ustawie gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.
2. Kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy określone zostały w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.
3. Burmistrz Miasta dokonuje analizy niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w sposób ciągły oraz sporządza listę oczekujących na przydział lokalu komunalnego i listę osób oczekujących na zamianę lokalu, a także podaje ją do ogólnej wiadomości w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój.
4. Na dzień 31.12.2022 r. potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej kształtowały się na poziomie 16 gospodarstw domowych.

Tabela nr 6. Prognoza ilości lokali odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, w latach 2023-2027.

Lp.	Przyczyna pozyskania lokalu do najmu	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Zwolnienie lokalu w wyniku wykonania wyroku eksmisyjnego	2	2	2	2	2
2.	Zgon najemcy i brak osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu	4	4	4	4	4
3.	Dobrowolne zdanie lokalu przez najemcę	4	4	4	4	4
4.	Zamiana lokalu	5	17	17	5	5
RAZEM:		15	25	25	15	15

5. Lokale komunalne odzyskiwane w wyniku naturalnego ruchu ludności w pierwszej kolejności przeznaczone są do powtórnego zasiedlenia.

- § 5. 1. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy w latach 2023-2027 planuje się w szczególności:
- realizowanie w pierwszej kolejności remontów i inwestycji, które będą usuwały stany awaryjne, zagrażające mieniu oraz życiu i bezpieczeństwu mieszkańców,
 - stopniowe doprowadzenie do poprawy stanów technicznych wszystkich budynków i lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy poprzez systematyczne przeznaczanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje,
 - realizowanie inwestycji, zmierzających do obniżenia zużycia nośników energii w budynkach i lokalach gminnych,
 - realizowanie inwestycji, mających na celu ochronę środowiska naturalnego poprzez wprowadzanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań służących ochronie powietrza, ograniczenie tzw. niskiej emisji oraz trwałą wymianę niskosprawnych i nieekologicznych kotłów oraz pieców węglowych na nowoczesne urządzenia grzewcze.
2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych partycypowanie w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków wspólnot, odbywać się będzie na podstawie uchwał remontowych, stosownie do posiadanych udziałów.
3. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana będzie na podstawie okresowych przeglądów budynków, w oparciu o przepisy określające warunki techniczne dla budynków, w tym przepisy ustawy Prawo Budowlane.

Tabela nr 7. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków, stanowiących własność Gminy Kudowa – Źródło na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków w szt.	LATA/Ilość				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	7	1	2	2	1	1
2.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana pionów z podejściami pod urządzenia odbiorcze	4	0	1	1	1	1
3.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	4	0	1	1	1	1
4.	Wymiana stolarki okiennej	8	1	2	2	2	1
5.	Remonty klatek schodowych	7	0	2	2	2	1
6.	Remonty elewacji	4	0	1	1	1	1

Tabela nr 8. Planowany zakres remontów i modernizacji budynków, stanowiących własność Gminy na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków w szt.	LATA/Ilość				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty dekarские: remonty kapitalne pokryć dachowych z przemurowaniem kominów, wymiana rur spustowych, rynien i obróbek blacharskich	4	1	1	1	1	0
2.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana pionów z podejściami pod urządzenia odbiorcze	2	0	1	1	0	0
3.	Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilającej – WLZ oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	3	0	1	1	0	1
4.	Wymiana stolarki okiennej	5	1	1	1	1	1
5.	Remonty klatek schodowych	2	0	0	0	1	1
6.	Remonty elewacji	2	0	1	1	0	0

Tabela nr 9. Planowany zakres inwestycji w budynkach, stanowiących własność Gminy na lata 2023-2027.

Lp.	Rodzaj inwestycji	LATA/Ilość				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Zmiana systemu ogrzewania lokali – wymiana niskoemisyjnych źródeł ciepła na ekologiczne (ogrzewanie elektryczne, gazowe, OZE)	1	1	1	1	1
2.	Termomodernizacja budynków	0	1	1	0	0
3.	Wykonanie przyłączy gazowych i elektrycznych wraz z budową wewnętrznych instalacji w budynku	0	1	1	0	0

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

§6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- a) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- b) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy będzie następowało po uprzedniej analizie ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

§7. 1. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym, objętym Programem może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami, na rzecz ich najemców.

2. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych wyłączonych z najmu w drodze przetargowej.

Tabela nr 10. Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaj zmiany zasobu	LATA				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lokali mieszkalnych	15	10	10	10	10
2.	Sprzedaż lokali w drodze przetargu na rzecz osób trzecich	10	10	10	10	10
RAZEM:		25	20	20	20	20

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z Programu.

2. Uwzględniając różnorodny standard lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu.

3. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu uwzględniają w szczególności:

- a) położenie budynku, w którym lokal się znajduje,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) stan techniczny budynku, w którym lokal się znajduje.

§ 9. 1. Dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz Miasta ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

4. Wprowadza się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa zwwyżki	% zwwyżki do stawki bazowej
1.	Położenie budynku: - strefa centralna miasta ¹⁾	10
2.	Położenie lokalu w budynku: - Lokal położony na I piętrze ²⁾	10
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: - Budynek i lokal wyposażony w instalację gazową ³⁾ - Budynek i lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania ⁴⁾ - Lokal wyposażony w wc połączone do sieci sanitarnej ⁵⁾ - Lokal wyposażony w łazienkę ⁶⁾	25 25 25 25
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - gruntowny remont budynku ⁷⁾	10
Suma zwwyżek:		130

Objaśnienia:

- 1) przez strefę centralną miasta rozumie się budynki, usytuowane w obrębie strefy A i B ochrony uzdrowiska miasta, której obszar został ustalony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kudowa-Zdrój.
- 2) przez I piętro rozumie się lokale położone w budynkach o co najmniej trzech kondygnacjach nadziemnych.
- 3) przez instalację gazową zasilaną z sieci gazowej rozumie się układ przewodów za kurkiem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku, wraz z urządzeniami do pomiaru zużycia gazu i urządzeniami gazowymi, dotyczy to również lokali nie wyposażonych w instalację gazową, ale posiadających możliwości techniczne włączenia się do istniejącej w budynku instalacji gazowej.
- 4) przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się układ przewodów prowadzonych wewnątrz budynku i w lokalach, dostarczająca ogrzewanie energią cieplną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych usytuowanych w budynku lub w lokalu.
- 5) przez wc połączone do sieci sanitarnej rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfontelki, dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem, pozostającego do wyłącznej dyspozycji jednego mieszkania.
- 6) przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie, posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego.
- 7) przez gruntowny remont budynku rozumie się przeprowadzenie prac budowlanych, jako remont, modernizacja lub wymiana zaplanowana przez właściciela lub współwłaścicieli budynku, w wyniku którego przywrócono wartość użytkową i funkcjonalną oraz podniesiono sprawność techniczną i wartość ekonomiczną lokali w budynku.

5. Wprowadza się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Położenie lokalu w budynku: - niekorzystne usytuowanie lokalu ¹⁾	10
2.	Ogólny stan techniczny budynku: - zły stan techniczny ²⁾	20
Suma zniżek:		30

Objaśnienia:

- 1) przez niekorzystne usytuowanie lokalu rozumie się lokale usytuowane w piwnicach, suterrenach, poddaszach, posiadających ślepe kuchnie i takie, których wysokość na całej powierzchni użytkowej nie przekracza wysokości 2,20 m.
- 2) przez zły stan techniczny budynku rozumie się zużycie techniczne budynku powyżej 50%, powodujące obniżenie wartości użytkowej lokali w budynku.

6. Suma czynników podwyższających wysokość stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 130%.

7. Suma czynników obniżających wartość stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 30%.

§ 10. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonania remontu lub modernizacji budynku,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu,
 - c) nastąpi weryfikacja czynszu, przeprowadzona w trybie art. 21c ustawy
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt a) i b) winien być protokół potwierdzający okoliczności uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§ 11. 1. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę stawki bazowej czynszu, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

3. Ustala się wskaźniki obniżek stawek bazowych czynszu w następujących wysokościach:
- 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości procentowych najniższej emerytury, określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych,
 - 9 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe nie więcej niż 10%,
 - 8 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe więcej niż 10%, ale nie więcej niż 20%.
4. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

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 latach 2023-2027

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności, mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał, podejmowanych przez właścicieli lokali oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 13. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy uznaje się optymalizację kosztów oraz poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 14. 1. Finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się z budżetu Gminy.

2. Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą przychody z tytułu czynszu najmu lokali najmowanych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali

3. Dodatkowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą:

- odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokali,
- opłaty z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych,
- opłaty z tytułu dzierżawy powierzchni budynków na reklamy, urządzenia technologiczne, itp.,
- środki pozyskiwane z budżetu Unii Europejskiej, np.: w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska na lata 2021-2027
- dotacje pozyskiwane z budżetu państwa w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków
- inne źródła.

Tabela nr 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.

wyszczególnienie	Jednostka zł	Rok					
		2023	2024	2025	2026	2027	
Źródła finansowania	Przychód z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe	6 909 tys.	1 315	1 348	1 381	1 415	1 450
	Pozostałe przychody (środki UE, dotacje i inne)	5 700 tys.	300	2 500	2 500	200	200

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. 1. Finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Partycypacja Gminy w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 16. 1. Zakłada się stałe i systematyczne ponoszenie kosztów na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 12. Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

wyszczególnienie	Jednostka zł	Rok				
		2023	2024	2025	2026	2027
Budynki i lokale gminne:						
planowany koszt bieżącej eksploatacji budynków komunalnych	4 750 tys.	915	930	945	960	1 000
planowany koszt remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych	610 tys.	110	120	120	130	130
Wspólnoty mieszkaniowe:						
planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 303 tys.	243	250	260	270	280
planowana zaliczka na bieżącą eksploatację części wspólnych wspólnot mieszkaniowych	690 tys.	134	136	138	140	142
Inwestycje:						
Planowane koszty inwestycyjne	7 810 tys.	430	3 570	3 570	120	120

Powyższe wartości mogą ulegać zmianom wraz ze zmianą uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych Gminy Kudowa-Zdrój.

2. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zmian w budżecie Gminy, mogą zostać przeznaczone na realizację celów, określonych Programem.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu wdrażanie systemu zamian lokali, służących do realizacji celów, jakimi są:

- racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych przez dostarczenie lokali zamiennych w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych, zajmowanych przez najemców, ilością osób w nim zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali.

2. Realizując cele sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w Programie, planuje się:

a) realizację procesu wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w przypadkach gdy udział Gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień, wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj.: prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.

b) sprzedaż na rzecz osób trzecich pustostanów o uregulowanym stanie prawnym, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wymagających wysokich nakładów na remonty.

3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:

a) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy,

b) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,

c) udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Kudowa-Zdrój i jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną .

4. W celu pozyskania dodatkowych lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym oraz od spółdzielni mieszkaniowej.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kudowa-Zdrój na co najmniej pięć kolejnych lat, jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Program stanowi podstawę do działania dla Burmistrza Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej, zmierzającej do realizacji ustawowego obowiązku gminy tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Niniejszy Program opracowany został na 5-letni okres, tj.: na lata 2023–2027 i obejmuje sprawy, które na mocy w/w ustawy winny zostać uregulowane w przedmiotowej uchwale. Podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.