

**Uchwała nr LIX/379/2023**  
**Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju**  
**z dnia 31 marca 2023 r.**

**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.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Wojciech Duś

Załącznik  
do uchwały nr LIX/379/2023  
Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju  
z dnia 31 marca 2023 r.

## **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) Burmistrzu 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 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 1.** Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.

<b>Lp.</b>	<b>Forma własności:</b>	<b>Ilość budynków szt.</b>	<b>Ilość lokali szt.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></b>
<b>1.</b>	<b>Gmina Kudowa- Zdrój</b>	17	106	3.909,94

2.	<b>Wspólnoty mieszkaniowe</b>	97	233	8.669,43
	<b>RAZEM:</b>	<b>114</b>	<b>339</b>	<b>12.579,37</b>

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
<b>RAZEM:</b>		<b>-30</b>	<b>-37</b>	<b>-37</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>

**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
	<b>Razem:</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

**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
	<b>RAZEM:</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

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

§ 5. 1. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy w latach 2023-2027 planuje się w szczególności:

a) realizowanie w pierwszej kolejności remontów i inwestycji, które będą usuwały stany awaryjne, zagrażające mieniu oraz życiu i bezpieczeństwu mieszkańców,

b) stopniowe doprowadzenie do poprawy stanów technicznych wszystkich budynków i lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy poprzez systematyczne przeznaczanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje,

c) realizowanie inwestycji, zmierzających do obniżenia zużycia nośników energii w budynkach i lokalach gminnych,

d) 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 – Zdrój na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków 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 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
<b>RAZEM:</b>		<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>1)</sup>	10
2.	Położenie lokalu w budynku: - Lokal położony na I piętrze <sup>2)</sup>	10
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: - Budynek i lokal wyposażony w instalację gazową <sup>3)</sup>	25



	- Budynek i lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania <sup>4)</sup>	25
	- Lokal wyposażony w wc podłączone do sieci sanitarnej <sup>5)</sup>	25
	- Lokal wyposażony w łazienkę <sup>6)</sup>	25
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - gruntowny remont budynku <sup>7)</sup>	10
	<b>Suma zwwyżek:</b>	<b>130</b>

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, dostarczającą ogrzewanie energią cieplną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych usytuowanych w budynku lub w lokalu.
  - 5) przez wc podłączone do sieci sanitarnej rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, 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 <sup>1)</sup>	10
2.	Ogólny stan techniczny budynku: - zły stan techniczny <sup>2)</sup>	20

	<b>Suma zniżek:</b>	<b>30</b>
--	---------------------	-----------

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:

- a) 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,
- b) 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%,
- c) 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:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) 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:

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

wyszczególnienie		Jednostka zł	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
	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
koszty	<b>Budynki i lokale gminne:</b>						
	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
	<b>Wspólnoty mieszkaniowe:</b>						
	planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 303 tys.	243	250	260	270	280

wyszczególnienie		Jednostka zł	Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
	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:

- a) 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,
- b) 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) weryfikację 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 mieszkaniem, 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.

