

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2020-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2020-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

Lp.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował Izabela Michalska		
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przegląd – Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przegląd/ Opinia Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona w przypadku powstania skutków finansowych		

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA JELENIA GÓRA
NA LATA 2020 – 2026**

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne	3
II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2026	4
III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020-2026	10
IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2026	11
V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	12
VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2020-2026	18
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2026	19
VIII. Wysokość kosztów w latach 2020 – 2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	20
IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta	20

I. Postanowienia ogólne

Ileć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2020 – 2026”.
3. Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Jeleniej Góry.
4. Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Jelenia Góra.
5. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
6. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.
7. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.
8. Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
9. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
10. Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.
11. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających.
12. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
13. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
14. Strefie I – należy przez to rozumieć strefę I określoną w załączniku do Uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Jelenia Góra.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2026

1. Zasoby mieszkaniowe

Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością, jak i współwłasnością Miasta (nieruchomości wspólnot mieszkaniowych).

Tabela nr 1

Zasoby mieszkaniowe Miasta w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Liczba budynków			Liczba lokali			Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność Miasta w m ²
Stanowiących w 100% własność Miasta	Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale Miasta	Ogółem z lokalami Miasta (kol. 1+2)	w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta	Miasta w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe	Ogółem stanowiących własność Miasta (kol. 4+ 5)	
1	2	3	4	5	6	7
153	668	821	1 133	1 381	2 514	110 960

Z powyższych danych wynika, że według stanu na dzień 31.12.2018 r. 54,93 % lokali stanowiących własność Miasta znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 45,07 % znajdowało się w budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. budynki będące własnością Miasta stanowią 18,64 %, budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada swój udział to 81,36 %.

Tabela nr 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2026

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	Prognoza na 31 grudnia każdego roku						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ilość lokali ogółem	2 514	2 236	2 128	2 070	2 022	1 974	1 946	1 918

Prognozując wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta przyjęto następujące założenia:

1. planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów - opisana w rozdziale IV.
2. wyłączenia budynków z użytkowania ze względu na:
 - a) zły stan techniczny,
 - b) prowadzone inwestycje,
 - c) położenie nieruchomości kolidujące z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Miasta,
 - d) nagłe zdarzenia losowe.

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta ma charakter szacunkowy, gdyż harmonogram wykwaterowania z budynków podlegających wyłączeniu z użytkowania – zmniejszenie zasobu Miasta, może ulegać zmianie w ciągu następnych lat. Na taki stan mogą wpływać zdarzenia losowe, które powodują konieczność pilnego wykwaterowania z budynku zagrożonego np. pożarem, ulewą, wichurą.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta jest ściśle związany z datą ich wybudowania.

Większość budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta, według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r., wybudowano przed 1945 rokiem. Budynki te są w średnim i miernym stanie technicznym, a duża część znajdujących się w nich mieszkań to mieszkania нефunkcjonalne – bez kuchni, łazienek, z węzłami sanitarnymi na klatkach schodowych.

Tabela nr 3

Stan techniczny budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Ocena stanu technicznego	Stopień zużycia w %	Budynki	
			Liczba	struktura w %
1	2	3	4	5
1.	Dobry	0-15	7	0,8
2.	Zadowalający	16-30	78	9,5
3.	Średni	31-50	558	68,0
4.	Mierny	51-75	159	19,4
5.	Zły, w tym wyłączone z użytkowania	76-100	19	2,3
Ogółem			821	100,00

W budynkach o dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontu, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw.

W budynkach o zadowalającym, średnim, miernym i złym stanie technicznym należy wykonać remonty lub modernizacje, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

Prognoza stanu technicznego przedstawiona w tabeli nr 5 została opracowana przy założeniu poziomu kosztów remontowych ujętych w tabeli nr 13, wysokości dotacji z budżetu Miasta oraz poziomu dochodów określonych w tabeli nr 12.

Tabela nr 4

Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Rodzaj instalacji	Udział wyposażenia budynków w instalacje (%)
1	2	3
1.	Elektryczna	100,0
2.	Gazowa	96,1
3.	Wodna	100,0
4.	Kanalizacja ogólnospławna	95,5
5.	c.o. z sieci i lokalnych kotłowni	5,7

Tabela nr 5

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2020-2026

Lp.	Ocena stanu technicznego	Liczba lokali według stanu na 31 grudnia każdego roku													
		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
		Szt.	Udział %	Szt.	Udział %	Szt.	Udział %	Szt.	Udział %	Szt.	Udział %	Szt.	Udział %	Szt.	Udział %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Dobry	185	78,27	220	10,34	260	12,56	311	15,38	361	18,29	431	22,15	501	26,12
2.	Zadowalający	155	6,93	149	7,00	135	6,52	132	6,53	131	6,64	129	6,63	129	6,73
3.	Średni	999	45,68	914	42,95	884	42,71	829	41,00	754	38,20	709	36,43	667	34,78
4.	Mierny	856	38,28	804	37,78	752	36,33	712	35,21	691	35,01	641	32,94	586	30,55
5.	Zły	41	1,85	41	1,93	39	1,88	38	1,88	37	1,87	36	1,85	35	1,82
6.	Razem	2	100	2	100	2	100	2	100	1	100	1	100	1 918	100

3. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Miasta

Tabela nr 6

Prognoza zapotrzebowania na lokale będące przedmiotem najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i na lokale zamienne z zasobów Miasta w latach 2020-2026

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Prognoza zapotrzebowania w latach 2020-2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I.	LOKALE BĘDĄCE PRZEDMIOTEM NAJMU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALE ZAMIENNE								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu będącego przedmiotem najmu na czas nieoznaczony	17	17	18	18	18	20	20	128
2.	Wykwaterowania – lokale zamienne	5	5	5	5	5	5	5	35
3.	Zamiany z urzędu zgodnie z zapisami uchwały	6	6	7	8	9	10	11	57
	Razem:	28	28	30	31	32	35	36	220
II.	LOKALE BĘDĄCE PRZEDMIOTEM NAJMU SOCJALNEGO LOKALU								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego	25	25	25	25	25	25	25	175
2.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zapewnieniem lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu	60	60	60	60	60	60	60	420
	Razem:	85	85	85	85	85	85	85	595
III.	Prawomocne wyroki eksmisyjne bez zapewnienia lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego (konieczność zapewnienia pomieszczeń tymczasowych)	45	45	45	45	45	45	45	315
	OGÓŁEM I + II+III	158	158	160	161	162	165	166	1 130

Z przedstawionej tabeli wynika, że w latach 2020–2026 Miasto powinno zabezpieczyć 220 lokali będących przedmiotem najmu na czas nieoznaczony, 595 lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz 315 pomieszczeń tymczasowych.

Z lat ubiegłych pozostanie do zrealizowania 1 591 wniosków, w tym 274 na lokale będące przedmiotem najmu na czas nieoznaczony i 1 273 na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych 394).

W latach 2014 – 2018 złożono łącznie 238 wniosków o zamianę wzajemną i zamianę z urzędu, z czego zrealizowano 80 wniosków, w tym 16 wniosków poprzez skojarzenie wnioskodawców w ramach działającego Biura Zamian, co stanowi 6,72 % ogółu złożonych wniosków.

Sposoby pozyskiwania lokali:

- 1) inwestycje własne Miasta,
- 2) zakup na wolnym rynku,
- 3) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”. Wobec postępującej prywatyzacji zasobu gminnego liczba tych lokali, zwłaszcza większych i o dobrym stanie technicznym, stale się zmniejsza,
- 4) adaptacja wolnych nieruchomości, strychów lub innych pomieszczeń na terenie Miasta,
- 5) wynajem lokali od innych podmiotów,
- 6) program zamiany mieszkań w ramach działającego w Urzędzie Miasta Biura Zamian.

Konieczność posiadania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, jak również pomieszczeń tymczasowych, wynika z regulacji ustawowej – sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub o braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Miasto obowiązku dostarczenia lokalu daje podstawę kierowania do Miasta roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Tabela nr 7

**Program pozyskiwania lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
do zasobu Miasta w latach 2020 – 2026**

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności” przeznaczone do ponownego zasiedlenia na czas nieoznaczony	45	45	45	40	40	35	35	285
2.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności” przeznaczone do ponownego zasiedlenia z umowami najmu socjalnego	45	45	45	40	40	35	35	285
3.	Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Miasto, bądź zakup lokali przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Miasto, bądź zakup lokali przeznaczonych na najem socjalny	20	40	40	50	50	70	70	340
5.	Lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pozyskiwane w wyniku adaptacji wolnych lokali niemieszkalnych	2	2	2	2	2	2	2	14
	Ogółem	112	132	132	132	132	142	142	924

Przedstawiony program pozyskiwania lokali będzie wymagał dużych nakładów finansowych ze strony Miasta.

Pozyskanie lokali w ramach „ruchu ludności” następuje poprzez zdanie lokali przez osoby nieuprawnione do zamieszkania, eksmisje i zgony.

Poza wyżej wskazanymi potrzebami istnieje konieczność sukcesywnej likwidacji niesamodzielnych lokali poprzez ich scalanie lub przekwaterowywanie najemców do lokali samodzielnych.

W celu wywiązania się przez Miasto z obowiązku dostarczenia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych nakazanych wyrokami eksmisyjnymi będzie powiększany zasób poprzez budowę i zakup lokali przez Miasto.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020-2026

Miasto, wykonując obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane, przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych. Wyniki kontroli, na które ma wpływ stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji bądź wyłączenie z eksploatacji.

Głównym celem przeprowadzanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace w zakresie konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego gwarantującego:

1. w zakresie standardu budynków:

- 1) sprawną i szczelną instalację gazową,
- 2) sprawną instalację odgromową,
- 3) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- 4) elewację budynku bez ubytków,
- 5) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 7) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
- 8) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne dźwigi osobowe;

2. w zakresie standardu lokali:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- 2) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- 3) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- 4) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- 5) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne,
- 6) likwidacja źródeł niskich emisji (piece i kotły na paliwo stałe).

Tabela nr 8

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2026

Lp.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów w tys. zł						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Ogółem, z tego:	4 800	4 800	4 700	4 600	4 500	4 400	4 400
1.	Remonty części wspólnych w budynkach Miasta	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
2.	Remonty części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – fundusz remontowy	2 300	2 300	2 200	2 200	2 100	2 000	2 000
3.	Remonty komunalnych lokali	500	500	500	500	500	500	500
4.	Remonty zasobu mieszkaniowego pozyskanego z „ruchu ludności”	1 000	1 000	1 000	900	900	900	900

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2026

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Mieście reguluje uchwała Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Sprzedaż winna się koncentrować w budynkach, gdzie są już wykupione lokale mieszkalne.

Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, a tym samym ograniczy wydatki Miasta.

Tabela nr 9

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2026

Lp.	Rok	Sprzedaż
1	2	3
1.	2020	150
2.	2021	150
3.	2022	100
4.	2023	100
5.	2024	100
6.	2025	100
7.	2026	100
	Razem	800

W latach 2020 - 2021 Miasto planuje sprzedaż na poziomie 150 lokali rocznie, natomiast w latach 2022-2026 po 100 lokali rocznie.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz winien być ustalony na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Prezydent w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.
3. W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 10.
4. Od dnia 1 lipca 2020 r. ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 10a.
5. Ustala się obniżkę czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach zgodnie z tabelą nr 11.
6. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu naliczonego, to udokumentowany średni dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego.
7. Obniżki dochodowe stosuje się na wniosek najemcy.
8. Obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:
 - 1) 45,5 m²- dla 1 osoby
 - 2) 52,0 m²- dla 2 osób
 - 3) 58,5 m²- dla 3 osób
 - 4) 71,5 m²- dla 4 osób
 - 5) 84,5 m²- dla 5 osób
 - 6) 91,0 m²- dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m².
9. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to powierzchnię użytkową, o której mowa w punkcie 8 zwiększa się o 15,0 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.
10. W przypadku, gdy powierzchnia zajmowanego lokalu przekracza normy określone w punktach 8 i 9, obniżek dochodowych za zajmowany lokal nie stosuje się.
11. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy.

12. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższa niż stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu.
13. Stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r.

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Maks. 10	
1.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
2.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
3.	Lokal w małym budynku wolnostojącym do 4 lokali łącznie	5	
4.	Lokal, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza o 100% normy, o których mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
5.	Lokal w budynku położonym w strefie I	5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Maks. 30
1.	Lokal niewyposażony w instalację wodociągową		10
2.	Lokal niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3.	Lokal niewyposażony w instalację gazową		10
4.	Lokal niewyposażony w łazienkę		15
5.	Lokal niewyposażony w kuchnię		10
6.	Lokal wyposażony w łazienkę poza lokalem		5
7.	Lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
8.	Lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
9.	Lokal wyposażony w kuchnię poza lokalem		5
10.	Lokal jednostronnie usytuowany od strony północnej lub ze wszystkimi oknami „na studnię” nie spełniający wymogów technicznych oświetlenia i nasłonecznienia		5
11.	Brak bezpośredniego naturalnego oświetlenia pomieszczenia kuchennego		5
12.	Lokal usytuowany powyżej 4-tego piętra w budynku bez windy		5
13.	Lokal wyposażony w pomieszczenia (kuchnia, w.c., łazienka, przedpokój) do wspólnego korzystania		15
14.	Lokal usytuowany w suterenie		15
15.	Budynek niewyposażony w instalację wodociągową		10
16.	Budynek niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
17.	Budynek niewyposażony w instalację gazową		10

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
18.	Lokal w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany w częściach wspólnych co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych, z których korzysta przedmiotowy lokal		5
19.	Lokal, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych		5
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny		Maks. 20
1.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny		20
2.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn		10
3.	Lokal wyłączony z użytkowania ze względu na stan techniczny		20
4.	Lokal wyłączony z użytkowania z innych przyczyn		10

Tabela nr 10a

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu od dnia 1 lipca 2020 r.

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Maks. 10	
1.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
2.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
3.	Lokal w małym budynku wolnostojącym do 4 lokali łącznie	5	
4.	Lokal, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza o 100% normy, o których mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
5.	Lokal w budynku położonym w strefie I	5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Maks. 30
1.	Lokal niewyposażony w instalację wodociągową		10
2.	Lokal niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3.	Lokal niewyposażony w instalację gazową		10
4.	Lokal niewyposażony w łazienkę		15
5.	Lokal niewyposażony w kuchnię		10
6.	Lokal wyposażony w łazienkę poza lokalem		5
7.	Lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
8.	Lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
9.	Lokal wyposażony w kuchnię poza lokalem		5
10.	Lokal jednostronnie usytuowany od strony północnej lub ze wszystkimi oknami „na studnię” nie spełniający wymogów technicznych oświetlenia i nasłonecznienia		5
11.	Brak bezpośredniego naturalnego oświetlenia pomieszczenia kuchennego		5
12.	Lokal usytuowany powyżej 4-tego piętra w budynku bez windy		5
13.	Lokal wyposażony w pomieszczenia (kuchnia, w.c, łazienka, przedpokój) do wspólnego korzystania		15
14.	Lokal usytuowany w suterenie		15
15.	Budynek niewyposażony w instalację wodociągową		10
16.	Budynek niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
17.	Budynek niewyposażony w instalację gazową		10

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
18.	Lokal w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany w częściach wspólnych co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych, z których korzysta przedmiotowy lokal		5
19.	Lokal, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany w częściach wspólnych co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych		5
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny		Maks. 10
1.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny		10
2.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn		10
3.	Lokal wyłączony z użytkowania ze względu na stan techniczny		10
4.	Lokal wyłączony z użytkowania z innych przyczyn		10

Tabela nr 11

Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach

Lp.	Wysokość dochodu	Obniżka w %
1.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	30
2.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury	20
3.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% najniższej emerytury	10
4.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 85% najniższej emerytury	30
5.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury	20
6.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	10

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2020-2026

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

1. wykonywanie uprawnień właściciela w stosunku do lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
2. wykonywanie uprawnień właścicielskich w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem;
3. podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych;
4. wykonywanie czynności zarządczych, w których Miasto jest współwłaścicielem, w odniesieniu do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym lub takich, których właściciele nie sprawują zarządu nieruchomościami, a w przeszłości zarząd nad nieruchomością ustalono decyzją administracyjną lub odrębnymi umowami;
5. wykonywanie czynności zarządczych w odniesieniu do nieruchomości, których Miasto jest współwłaścicielem, a w których nie dokonano wyboru zarządu lub zarządcy - jako jeden ze współwłaścicieli, chyba że inny współwłaściciel lub współwłaściciele sprawują zarząd nad nieruchomością;
6. podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
7. prowadzenie windykacji należności.

Czynności w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Prezydent wykonuje osobiście, w tym za pośrednictwem Urzędu Miasta, poprzez samorządowy zakład budżetowy w zakresie określonym w jego statucie oraz poprzez pełnomocników.

Bieżące decyzje dotyczące zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym wyznaczania podmiotu zarządzającego lub ustanowienia pełnomocnika, podejmuje Prezydent.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2026

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planowane są do sfinansowania z następujących źródeł:

1. środki wewnętrzne:

- 1) środki uzyskiwane z dochodów z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, odszkodowań za bezumowne korzystanie z tych lokali i garaży oraz inne dochody,
- 2) środki budżetu Miasta,

2. środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa,
- 2) preferencyjne kredyty,
- 3) fundusze specjalne,
- 4) fundusze z Unii Europejskiej.

Tabela nr 12

Prognoza wysokości źródeł finansowania w gospodarce mieszkaniowej w latach 2020-2026

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane przychody w tys. zł						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Ogółem, z tego:	12 957,8	14 409,7	13 977,6	14 495,6	14 063,4	15 731,4	15 299,3
1.	Dochody czynszowe z zasobu mieszkaniowego	7 287,9	6 835,3	6 468,8	6 102,3	5 735,7	5 369,2	5 002,6
2.	Środki z budżetu Miasta na remonty i eksploatację, w tym:	5 670,0	7 574,4	7 508,8	8 393,3	8 327,7	10 362,2	10 296,7
	na remonty pustostanów	1 000,0	1 000,0	1 000,0	900,0	900,0	900,0	900,0
	dotacja dla administratora zasobu komunalnego	2 570,0	2 374,4	2 308,8	2 243,3	2 177,7	2 112,2	2 046,7
	na inwestycje	2 100,0	4 200,0	4 200,0	5 250,0	5 250,0	7 350,0	7 350,0

VIII. Wysokość kosztów w latach 2020 – 2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2020-2026 przedstawia poniższa tabela. Zawarto w niej specyfikację kosztów rodzajowych prognozowanych na okres nadchodzących siedmiu lat.

Tabela nr 13

Koszty utrzymania zasobów w latach 2020-2026

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w tys. zł						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Koszty ogółem, z tego:	12 957,8	14 409,7	13 977,6	14 495,6	14 063,4	15 731,4	15 299,3
1.	Koszty bieżącej eksploatacji i remontów	6 289,5	5 876,0	5 600,3	5 324,7	5 048,9	4 773,3	4 497,6
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli oraz fundusz remontowy	3 568,3	3 333,7	3 177,3	3 020,9	2 864,5	2 708,1	2 551,7
3.	Koszty remontów pustostanów	1 000,0	1 000,0	1 000,0	900,0	900,0	900,0	900,0
4.	Wydatki inwestycyjne – nakłady na pozyskanie nowych lokali (budowa lub zakup)	2 100,0	4 200,0	4 200,0	5 250,0	5 250,0	7 350,0	7 350,0

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta podejmowane będą następujące działania:

1. adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
2. wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania;

3. dokonywanie zamian z urzędu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
4. zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
5. sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
6. podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie zasobu mieszkaniowego przeznaczonego wyłącznie pod wynajem;
7. pozyskiwanie środków z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonywania modernizacji budynków o niskim standardzie wyposażenia (co., cwu.);
8. wynajem pomieszczeń tymczasowych od innych podmiotów celem zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych;
9. pomoc dla właścicieli mieszkań zlokalizowanych w nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków na remonty i modernizacje poprzez organizowanie konkursów na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
10. intensyfikacja działań pozwalających na skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych poprzez wpisanie dłużników do krajowego rejestru długów, jak również umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego (odpracowanie);
11. uporządkowanie stanu formalno – prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego;
12. włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Miasto z tytułu sprzątnania i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości;
13. ustanowienie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019 został przyjęty Uchwałą Nr 573.LXI.2014 Rady Miejskiej Jelenia z dnia 10 listopada 2014 r. W związku z upływem obowiązywania ww. uchwały zachodzi konieczność uchwalenia programu na kolejne lata tj. 2020-2026.

W związku z tym, że projekt niniejszej uchwały spełnia wymogi art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wnoszę o jej uchwalenie.