UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
NR 355/XLV/2009

z dnia 3 marca 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2009–2013

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2009–2013".
2. Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Prezydent Miasta Jeleniej Góry do dnia 30 kwietnia każdego roku składa do Rady Miejskiej sprawozdanie z realizacji uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jelenia Góra.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
HUBERT PAPAJ

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 355/XLV/2009 z dnia 3 marca 2009 roku (poz. 1278)

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA JELENIA GÓRA NA LATA 2009–2013

CELEM PROGRAMU JEST OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH KIERUNKÓW DZIAŁANIA MIASTA JELENIA GÓRA W GOSPODAROWANIU ZASOBEM MIESZKANIOWYM

R O Z D Z I A Ł I

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Jelenia Góra na dzień 30.09.2008 r.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 30.09.2008 roku.

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

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe Miasta Jelenia Góra w budynkach stanowiących własność i współwłasność miasta – stan w dniu 30.09.2008 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków gminnych z lokalami mieszkalnymi nieobjęte wspólnotami mieszkaniowym	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% Gminy	Budynki z lokalami mieszkalnymi Gminy w których występują wspólnoty mieszkaniow	Liczba lokali mieszkalnych Gminy w budynkach będących współwłasnością	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy (kol. 3 i 5)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w m^2

	i		e			
1	2	3	4	5	6	7
ZGL „Południe”	398	1.613	623	2.104	3.717	196.701
W tym lokale socjalne					*150*	*4.*147
ZGL „Północ”	227	1.196	402	1.746	2.942	150.991
W tym lokale socjalne					192	*6.816*
Ogółem	**625**	**2.809**	**1.025**	**3.850**	**6.659**	**347.692**
W tym lokale socjalne					**342**	**10.963**

Z przedstawionej tabeli wynika, że według stanu w dniu 30.09.2008 roku 57,8% lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Jelenia Góra znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 42,2% znajdowało się w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Jelenia Góra.
Wielkość zasobu Miasta Jelenia Góra systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców. W okresie od 01.01.2004 r. do 30.09.2008 r. liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta zmniejszyła się o 38,76%.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 30.09.2008 roku

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Jelenia Góra jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Z ogólnej liczby 1.650 budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Jelenia Góra większość wybudowano przed 1945 rokiem. Budynki te są w średnim i złym stanie technicznym (co przedstawia tabela nr 2), a większość znajdujących się w nich mieszkań to mieszkania niefunkcjonalne – bez kuchni, łazienek, z węzłami sanitarnymi na klatkach schodowych.
Najczęstszymi przyczynami degradacji tych budynków są między innymi niżej wymienione czynniki:
- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie fundamentów, ścian, podłóg co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia fundamentów, ścian, oraz stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi,
- stropy o konstrukcji drewnianej w wielu budynkach, porażonych przez szkodniki biologiczne drewna (grzyby i owady) wykazują odkształcenia, ugięcia lub wykrzywienia,
- samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np. wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji i wentylacji,
- zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie i wykruszenie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- nieszczelne pokrycie dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropodachów, a w konsekwencji całego budynku,
- niezadawalający stan techniczny instalacji gazowych, elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych,
- stolarka okienna i drzwiowa porażona przez biologiczne szkodniki drewna, odkształcona, zawilgocona – kwalifikuje się do naprawy lub wymiany,

Część pomieszczeń mieszkalnych nie odpowiada obecnie obowiązującym warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi – nieodpowiednia wysokość pomieszczeń, wadliwy układ funkcjonalny, brak przewodów dymowych, wentylacyjnych, spalinowych.W pomieszczeniach parteru w wielu przypadkach poziom podłóg w mieszkaniach znajduje się poniżej poziomu terenu – ma to również miejsce w przypadkach podnoszenia poziomu nawierzchni ulic przy ich modernizacji. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach szeroko zakrojonych prac remontowych.

Tabela nr 2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych stanowiących własność i współwłasność Miasta Jelenia Góra – budynki

Stan w dniu 30.09.2008 r.

Ocena stanu technicznego	Budynki	
	sztuki	struktura w %
Bardzo dobry	15	0,9
Dobry	184	11,1
Średni	1.049	63,6
Zły (do remontu)	358	21,7
Do wykwaterowania (rozbiórki)	44	2,7
Razem	**1.650**	**100**

W budynkach o bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontów budynków, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw.
W budynkach o średnim i złym stanie, jak wynika to z przeglądów technicznych, należy wykonać remonty lub modernizację, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

Tabela nr 3. Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych stanowiących własność i współwłasność Miasta Jelenia Góra – stan w dniu 30.09.2008 r.

Lp.	Rodzaj instalacji	ZGL „Północ" % udział wyposażenia budynków w instalacje	ZGL „Południe" % udział wyposażenia budynków w instalacje	Razem ZGL „Północ" i „Południe" % udział wyposażenia budynków w instalacje
1	2	3	4	5
1.	Elektryczna	100	100	100
2.	Gazowa	95,3	94,2	94,8
3.	Wodna	100	100	100
4.	Kanalizacja ogólnospławna	94,6	79,2	86,9
5.	c.o. z sieci miejskiej	9,1	2,9	6,0

Analiza zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność i współwłasność Miasta w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że budynki mieszkalne wyposażone są w całości w instalację elektryczną i wodną. Około 95% budynków podłączonych jest do miejskiej instalacji gazowej, natomiast 87% budynków podłączonych jest do kanalizacji sanitarnej, a tylko 6% budynków podłączonych jest do miejskiej sieci c.o.
Miasto planuje realizację przedsięwzięcia pn. „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej aglomeracji Jeleniej Góry". Uporządkowanie swoim zasięgiem będzie obejmować lewobrzeżną część Jeleniej Góry. Realizacja tego przedsięwzięcia spowoduje znacząca poprawę wskaźnika wyposażenia budynków w instalację sanitarną.

R O Z D Z I A Ł II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2009–2013

1. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Jeleniej Góry

Problematykę prawa obywateli do mieszkania regulują cztery podstawowe akty prawne:

- Zgodnie z art. 75 Konstytucja RP „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania".
- Ustawa o samorządzie gminnym art.7 ust. 1 stwierdza, iż „zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, w szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego".
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, w art. 4 w ust. 1, określa, iż „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy",

zaś „gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach".

– Ustawa o pomocy społecznej art. 10 ust. 2 określa, iż do „zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy (...) udzielenie schronienia (...) osobom tego pozbawionym, w tym osobom bezdomnym".

Z ww. przepisów wynika, że Miasto ma obowiązek zapewnienia:

1. lokali mieszkalnych osobom, które spełniają kryteria zawarte w uchwale Rady Miejskiej Jeleniej Góry – dotyczy to głównie osób, których dochód na 1 członka rodziny wynosi obecnie od 85% do 125% w gospodarstwach wieloosobowych, a w gospodarstwach jednoosobowych – od 125% do 175%, najniższej emerytury na osobę.
2. lokali socjalnych osobom, które spełniają kryteria zawarte w uchwale Rady Miejskiej Jeleniej Góry – dotyczy to głównie osób, których dochód na 1 członka rodziny wynosi obecnie poniżej 85% w gospodarstwach wieloosobowych, a w gospodarstwach jednoosobowych poniżej 125% najniższej emerytury na osobę.
3. lokali zamiennych, dotyczy to osób, które zamieszkują w lokalach do wykwaterowania,
4. mieszkań chronionych (wynika to z ustawy o pomocy społecznej) – przeznaczone dla osób mogących, przy odpowiednim wsparciu, samodzielnie żyć w środowisku, w szczególności dla osób z zaburzeniami psychicznymi, oraz osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, resocjalizacyjne, zakłady dla nieletnich i rodziny zastępcze.

Możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych bądź socjalnych są znacznie niższe w stosunku do potrzeb. W latach 2004–2008 Miasto przydzieliło ogółem 497 lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych.

Tabela nr 4. Przydział lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych w latach 2004–2008

Wyszczególnienie	Lata					Ogółem 2004–2008
	Wykonanie					
	2004	2005	2006	2007	2008	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Przydział lokali mieszkalnych w szt.	17	38	39	42	20	156
Przydział lokali zamiennych w szt.	55	49	35	29	19	187
Przydział lokali socjalnych w szt.	25	45	27	25	32	154
Ogółem:	**97**	**132**	**101**	**96**	**71**	**497**

Tabela nr 5. Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne, socjalne, zamienne z zasobów Miasta w Jeleniej Górze w latach 2009–2013

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008r.	2009	2010	2011	2012	2013	Ogółem
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I	**LOKALE MIESZKALNE**							
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu mieszkalnego (dochód + pow. mieszkalna przypadająca na 1 osobę)	450	20	25	30	35	40	600
2.	Wykwaterowania – decyzje i inwestycje	80	20	20	20	20	20	180
	Razem:	**530**	**40**	**45**	**50**	**55**	**60**	**780**
II	**LOKALE SOCJALNE**							
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu mieszkalnego (dochód + pow.	409	40	40	40	40	40	609

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008r.	2009	2010	2011	2012	2013	Ogółem
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	mieszkalna przypadająca na 1 osobę)							
2.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobów Miasta z zapewnieniem lokalu socjalnego	152	50	50	50	50	50	402
3.	Realizacja wyroków eksmisyjnych ze spółdzielni mieszkaniowych i innych zarządców z obowiązkiem zapewnienia przez Miasto lokalu socjalnego	87	20	20	20	20	20	187
4.	Pozostałe potrzeby	112	8	8	8	8	8	152
	Razem:	**760**	**118**	**118**	**118**	**118**	**118**	**1350**
	OGÓŁEM I + II	**1290**	**158**	**163**	**168**	**173**	**178**	**2130**

Z przedstawionej tabeli wynika, że w latach 2009–2013 Miasto powinno zabezpieczyć 780 lokali mieszkalnych i 1350 lokali socjalnych. Są to najpilniejsze potrzeby, nieuwzględniające poprawy warunków mieszkaniowych w zasobach komunalnych Miasta.
Dodatkowo na lokale mieszkalne do remontu wykonywanego na koszt własny i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę jest na dzień 31.12.2008 roku pozytywnie zakwalifikowanych 559 wniosków. Szacuje się, że każdego roku około 120 osób złoży nowe wnioski, czyli w latach 2009–2013 ich liczba zwiększy się o 600 nowych osób.

2. Sposoby pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych

Miasto planuje pozyskiwanie lokali mieszkalnych i socjalnych poprzez:

a) inwestycje własne,
b) zakup u deweloperów lub na wolnym rynku,
c) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności": wobec postępującej sprzedaży zasobu gminnego liczba tych lokali, zwłaszcza większych i o dobrym stanie technicznym, będzie coraz mniejsza,
d) przekształcanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na wynajem jako lokale socjalne,
e) adaptacja budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne,
f) wynajem lokali od innych właścicieli,
g) wspomagany przez miasto program zamiany mieszkań w ramach działającego w Urzędzie Miasta Biura Zamian.
h) zdynamizowanie działań dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego między innymi przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Potrzeby zwiększania zasobu lokali socjalnych dodatkowo wynikają z konieczności zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych uzyskiwanych przez innych zarządców. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, bez względu z jakich zasobów ma nastąpić eksmisja, ciąży na Mieście Jelenia Góra. Niewykonanie przez Miasto obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Tabela nr 6. Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w latach 2009–2013

Lp.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	Ogółem
1.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności"	**100**	**95**	**95**	**90**	**90**	**470**
2.	Nowe budownictwo mieszkaniowe	**0**	**20**	**20**	**20**	**20**	**80**
3.	Lokale pozyskiwane do zasobu miasta od innych zarządców	**0**	**0**	**5**	**5**	**5**	**15**
4.	Lokale mieszkalne i lokale socjalne pozyskiwane w wyniku adaptacji wolnych nieruchomości	**0**	**49**	**20**	**20**	**20**	**109**
	Ogółem:	**100**	**164**	**140**	**135**	**135**	**674**

Przedstawiona prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych będzie wymagała dużego wysiłku finansowego ze strony Miasta. Jego realizacja zabezpieczy około 32% potrzeb mieszkaniowych (tabela nr 5). Pozyskanie mieszkań zamiennych, lokali mieszkalnych i lokali socjalnych będzie wymagać bardzo dużego zaangażowania środków budżetu Miasta na jego realizację.

R O Z D Z I A Ł III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2009–2013

Potrzeby remontowe wynikają bezpośrednio ze stanu technicznego budynków i lokali. Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Miasta, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych Miasta.

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2009–2013 – lokale

Ocena stanu technicznego	Lokale									
	2009		2010		2011		2012		2013	
	sztuki	%	sztuki	%	sztuki	%	sztuki	%	sztuki	%
Bardzo dobry	42	0,7	86	1,6	82	1,7	53	1,3	59	1,8
w tym socjalne	-	-	49	0,9	49	1,0	49	1,2	49	1,5
Dobry	453	7,3	412	7,5	257	5,4	205	5,0	190	5,6
w tym socjalne	12	0,2	13	0,2	13	0,3	13	0,3	13	0,4
Średni	3.539	57,4	2.995	54,8	2.631	55,2	2.137	52,5	1.652	49,1
w tym socjalne	181	2,9	186	3,4	190	4,0	192	4,7	196	5,8
Zły	2.133	34,6	1.974	36,1	1.797	37,7	1.672	41,2	1.466	43,5
w tym socjalne	160	2,6	160	2,9	156	3,3	154	3,8	150	4,5
Razem	6.167	100	5.467	100	4.767	100	4.067	100	3.367	100
w tym socjalne	353	5,7	408	7,4	408	8,6	408	10,0	408	12,2

Z analizy stanu technicznego budynków i stanu ich wyposażenia wynikają potrzeby remontowe pozwalające na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

Tabela nr 8. Potrzeby remontowe w latach 2009-2013

Lp.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów w tys. zł				
		2009	2010	2011	2012	2013
	Ogółem	**17.895**	**17.854**	**17.200**	**16.682**	**16.041**
1.	Dachy	2.130	2.120	2.165	2.130	1.980
2.	Pustostany	1.272	1.430	1.314	1.462	1.489
3.	Inst. Gazowe	1.020	1.025	975	1.040	1.112
4.	Inst. Wod-kan	1.350	1.350	1.270	1.240	1.285
5.	Inst. Elektryczne	1.450	1.465	1.460	1.458	1.583
6.	Inst. c.o. i cw	10	12	26	14	14
7.	Inst. Odgromowe	590	768	814	846	946
8.	Roboty zduńskie	690	660	622	590	563
9.	Roboty ogólnobudowlane	7.795	7.398	6.912	6.327	5.579
	w tym:					
	– remont kl. schod.	860	883	900	790	873
	– stolarka okienna	1.810	1.630	1.555	1.285	1.070
	– stolarka drzwiowa	725	565	362	352	306
	– rozbiórki	480	400	415	320	330
	– inne	3.920	3.920	3.680	3.580	3.000
10.	Fundusz remontowy	1.588	1.626	1.642	1.575	1.490

Lp.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów w tys. zł				
		2009	2010	2011	2012	2013
	ZGL „Północ"	**7.590**	**7.283**	**6.755**	**6.123**	**5.581**
1.	Dachy	510	500	500	420	450
2.	Pustostany	280	310	290	310	273
3.	Inst. Gazowe	270	255	200	215	112
4.	Inst. Wod-kan	230	230	110	60	65
5.	Inst. Elektryczne	250	265	220	178	103
6.	Inst. c.o. i cw	10	12	26	14	14
7.	Inst. Odgromowe	290	468	464	466	476
8.	Roboty zduńskie	250	220	190	170	135
9.	Roboty ogólnobud.	4.630	4.213	3.975	3.570	3.273
	w tym:					
	– remont kl. schod.	230	233	250	210	233
	– stolarka okienna	1.500	1.320	1.250	980	780
	– stolarka drzwiowa	640	480	280	270	240
	– rozbiórki	260	180	195	210	220
	– inne	2.000	2.000	2.000	1.900	1.800
10.	Fundusz remontowy	870	810	780	720	680
	ZGL „Południe"	**10.305**	**10.571**	**10.445**	**10.559**	**10.460**
1.	Dachy	1.620	1.620	1.665	1.710	1.530
2.	Pustostany	992	1.120	1.024	1.152	1.216
3.	Inst. Gazowe	750	770	775	825	1.000
4.	Inst. Wod-kan	1.120	1.120	1.160	1.180	1.220
5.	Inst. Elektryczne	1.200	1.200	1.240	1.280	1.480
6.	Inst. c.o. i cw	-	-	-	-	-
7.	Inst. Odgromowe	300	300	350	380	470
8.	Roboty zduńskie	440	440	432	420	428
9.	Roboty ogólnobud.	3.165	3.185	2.937	2.757	2.306
	w tym:					
	- remont kl. schod.	630	650	650	580	640
	- stolarka okienna	310	310	305	305	290
	- stolarka drzwiowa	85	85	82	82	66
	- rozbiórki	220	220	220	110	110
	- inne	1.920	1.920	1.680	1.680	1.200
10.	Fundusz remontowy	718	816	862	855	810

Do najpilniejszych potrzeb remontowych i modernizacyjnych należą prace polegające na wymianie stolarki okiennej w lokalach i częściach wspólnych budynków, remoncie i modernizacji wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, remoncie dachów , a także uporządkowanie gospodarki ściekowej, tj. podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz likwidacja szamb.

Przy podejmowaniu decyzji o remontach stosowane są cztery stopnie pilności wykonywania zadań remontowych:

- I stopień – wykonywanie zadań mających na celu usuwanie zagrożeń katastrofą budowlaną – usuwanie zagrożeń życia i mienia mieszkańców budynków, wymagają natychmiastowego wykonania zabezpieczenia, naprawy lub wymiany na nowy element,
- II stopień –wykonywanie zadań mających na celu powstrzymanie dekapitalizacji budynków i lokali,
- III stopień – wykonywanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (m.in. docieplenie ścian budynków, remont i modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania),
- IV stopień – wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, elementów małej architektury).

Założenia do planu remontów na lata 2009–2013:

1. plan remontów i modernizacji budynków tworzony będzie w ramach corocznych planów finansowych,
2. plan remontów obejmuje zadania rzeczowo finansowe zabezpieczające konserwacje i konieczne remonty w zasobie własnym, oraz uzgodnione wydatki na remonty we wspólnotach mieszkaniowych,
3. plan remontów w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Jelenia Góra wynika z podejmowanych przez właścicieli lokali uchwał wynikających z potrzeb remontowych i planu gospodarczego wspólnoty. Zabezpieczeniem realizacji podejmowanych uchwał remontowych są

wpłaty na fundusz remontowy dokonywane przez właścicieli, w tym Miasto Jelenia Góra, na rachunek bankowy danej wspólnoty,

4. działalność remontowa skoncentrowana będzie w szczególności na realizacji zadań przeciwdziałających dalszej dekapitalizacji i degradacji budynków,
5. polityka remontowa Miasta Jelenia Góra ukierunkowana będzie na dofinansowanie remontów i termomodernizacji budynków w ramach budżetu miasta oraz środków pochodzących z zewnątrz, w tym m.in. z Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa dolnośląskiego na lata 2007–2013 w związku z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta na lata 2008–2013 przyjętym Rady Miejskiej Jeleniej Góry.

Tabela nr 9. Prognoza wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta Jelenia Góra w latach 2009–2013

Wyszczególnienie	Planowane wydatki w tys. zł				
	2009	2010	2011	2012	2013
Utrzymanie techniczne zasobów	5.124	5.285	5.500	5.599	5.782
Fundusz remontowy gminnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	1.588	1.626	1.642	1.575	1.491
Ogółem	6.712	6.911	7.142	7.174	7.273

R O Z D Z I A Ł IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009–2013

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Jeleniej Górze odbywa się w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.
Priorytetem przy sprzedaży lokali mieszkalnych winno być dążenie do znaczącego zmniejszenia liczby lokali Miasta we wspólnotach mieszkaniowych . Ograniczy to wydatki Miasta związane z utrzymaniem tych nieruchomości, a jednocześnie doprowadzi do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Tabela nr 10. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2004–2008

Rok	2004	2005	2006	2007	2008r.
1	2	3	4	5	6
Liczba sprzedanych lokali	790	501	432	324	586

Jak wynika z przedstawionej tabeli, sprzedaż lokali z roku na rok malała i tak: w roku 2005 w stosunku do roku 2004 zmalała o około 37%; w roku 2006 w stosunku do roku 2005 zmalała o około 14%; w roku 2007 w stosunku do roku 2006 zmalała o około 25%, natomiast w 2008 r. w stosunku do roku 2007 wzrosła o około 81%. Średnioroczna sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2004–2008 kształtowała się na poziomie około 526 lokali rocznie.
Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych jest konieczność regulacji udziałów w nieruchomościach wspólnych, oraz regulacje stanu prawnego.
Wolne lokale mieszkalne zgłoszone do ponownego zasiedlenia, w tym ostatnie wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych i lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80m^2 głównie będą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

Tabela nr 11. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2009–2013

Wyszczególnienie	Wielkość zasobu komunalnego w latach						
	Stan na 31.12.2007r	Plan 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba mieszkań ogółem, w tym	7.048	6.667	6.167	5.467	4.767	4.067	3.367
Lokale mieszkalne (bez przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne)	6.268	5.887	5.387	4.638	3.938	3.238	2.538
Lokale socjalne (przeznaczone na	780/323	780/343	780/353	829/408	829/408	829/408	829/408

wynajem jako lokale socjalne[1)]/wg zawartych umów na lokale socjalne)							

1) Miasto Jelenia Góra wydzieliło w zasobie lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego przewiduje spadek liczby mieszkań komunalnych spowodowany sprzedażą mieszkań najemcom lub innym nabywcom w drodze przetargu oraz wyłączenia budynków z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Przedstawione rozmiary i zakres zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Jelenia Góra mają charakter szacunkowy. Harmonogram wykwaterowań z budynków podlegających na wyłączeniu z użytkowania może bowiem ulegać zmianie w ciągu następnych lat. Na taki stan mogą wpływać trudne do zaplanowania zdarzenia losowe, które spowodują konieczność podjęcia działań poza ustalonym harmonogramem pilnego wykwaterowania z budynku zagrożonego (pożar, ulewa, wichura).

Tabela nr 12. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009–2013

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2009	500
2010	700
2011	700
2012	700
2013	700
Razem	3.300

Zrealizowanie sprzedaży na poziomie 3.300 lokali mieszkalnych spowoduje znaczące zmniejszenie liczby budynków będących współwłasnością Miasta. Szacuje się, że liczba ta zmniejszy się o około 50%.

R O Z D Z I A Ł V

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i polityki czynszowej

1. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalania „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy" Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i kryteriów wyboru osób z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

Uchwała określa zasady wynajmowania mieszkań, a mianowicie:

1. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
2. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddawanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
3. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
4. zasady i kryteria wynajmowania lokali wydzielonych w zasobie gminy i przeznaczonych do wynajmowania związanego ze stosunkiem pracy,
5. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2,
6. warunki dokonywania zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, jak również pomiędzy najemcami gminnymi a osobami zajmującymi mieszkania w innych zasobach,
7. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
8. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych,
9. sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania spraw związanych z pomocą mieszkaniową gminy, polegającą na wynajmowaniu mieszkań.

Rada Miejska, uwzględniając możliwości miasta w pozyskiwaniu lokali mieszkalnych, określiła krąg osób, którym będzie służyć pomocą mieszkaniową oraz wskazała kolejność zaspokajania poszczególnych potrzeb. Dotyczy to lokali socjalnych, jak i pozostałych mieszkań, wynajmowanych na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Czynsz za lokale mieszkalne będzie ustalany na podstawie stawki bazowej określonej kwotowo na poszczególne lata z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających poziom czynszu.

Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu Miasta ustala Prezydent Miasta Jelenia Góra w drodze zarządzenia.

Ustala się następujące czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

– dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych – o 20%,

– dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni lub kotłowni lokalnych – o 20%,
– dla lokalu mieszkalnego usytuowanego w małym budynku wolno stojącym (do 4 lokali łącznie) – o 5%.

Ustala się następujące czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu:
– dla lokalu niewyposażonego w łazienkę – o 15%,
– dla lokalu niewyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
– dla lokalu niewyposażonego w instalację gazową – o 10%,
– dla lokalu, dla którego w.c. znajduje się poza budynkiem – o 10%,
– dla lokalu, dla którego w.c. znajduje się w budynku poza lokalem mieszkalnym – o 5%,
– dla lokalu jednostronnie usytuowanego od strony północnej lub z oknami „na studnie" nie spełniającego wymogów technicznych oświetlenia i nasłonecznienia – o 5%,
– dla lokalu, w którym brak jest bezpośredniego naturalnego oświetlenia pomieszczenia kuchennego – o 10%,
– dla lokalu usytuowanego powyżej 4 piętra w budynku bez windy – o 10%,
– dla lokalu, w którym istnieje konieczność korzystania ze wspólnego pomieszczenia (kuchnia, w.c., łazienka, przedpokój) – o 15%,
– dla lokalu położonego w budynku, dla którego odległość do najbliższego przestanku komunikacji miejskiej jest większa niż 2 km mierzona wzdłuż najkrótszej drogi – o 5%.

Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu różnych czynników, jednak nie więcej niż o 30%. Po uwzględnieniu wszystkich zniżek i zwyżek wpływających na wysokość stawki bazowej oblicza się stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

Niezależnie od powyższego dodatkowo ustala się następujące przypadki, w których stawka bazowa ulega obniżce o 30% za 1 m^2 powierzchni lokalu , a mianowicie:
– w budynku lub lokalu na który została wydana decyzja administracyjna o wyłączeniu z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
– dla lokalu usytuowanego w suterenie,
– w budynku położonym w strefie ochronnej zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne i socjalne powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobów. Aby umożliwić realizację koniecznych do wykonania prac remontowo-konserwacyjnych ustala się przyjęcie programu czynszowego na lata 2009–2013, który zakłada:
– w 2009 r. wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego,
– w 2010 r. wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego,
– w 2011 r. wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego,
– w 2012 r. wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego,
– w 2013 r. wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego,

Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym.

R O Z D Z I A Ł VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w latach 2009–2013

Na terenie Miasta Jelenia Góra gospodarowaniem komunalnymi lokalami mieszkalnymi, lokalami socjalnymi, oraz lokalami użytkowymi zajmują się zakłady budżetowe, tj. Zakład Gospodarki Lokalowej „Północ" i Zakład Gospodarki Lokalowej „Południe".

Zakłady Gospodarki Lokalowej „Północ" i „Południe" działają na podstawie Statutów Zakładów przyjętych uchwałami nr 133/XIII/2003 i 134/XIII/2003 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 października 2003 r.

Planowane są zmiany w zakresie formy organizacyjno-prawnej oraz podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym Miasta. Rozważane jest przekształcenie zakładów budżetowych w spółki prawa handlowego lub wybór innej formy zarządzania. Decyzję dotyczącą określenia formy zarządzania podejmie Rada Miejska.

R O Z D Z I A Ł VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009–2013

Wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta będą finansowane z następujących źródeł:
a) środków własnych Zakładów Gospodarki Lokalowej,
b) środków budżetu miasta,
c) dotacji z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych,
d) preferencyjnych kredytów przewidzianych dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa,
e) kredytów i pożyczek długoterminowych na remonty,

f) premii na działania termomodernizacyjne,
g) środków unijnych – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego z priorytetu „Miasta".

Tabela nr 13. Prognoza wpływów Zakładów Gospodarki Lokalowej w latach 2009–2013

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane przychody (w tys. zł) w latach				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7
	Wpływy ogółem (ZGL „Południe" i ZGL „Północ") w tym	**26.824**	**26.197**	**26.471**	**26.816**	**27.350**
1	Wpływy z lokali mieszkalnych	12.367	12.657	12.910	12.835	13.155
2	Wpływy z lokali użytkowych i garaży	4.927	4.657	4.513	4.448	4.402
3.	Pozostałe wpływy, w tym	5.730	5.883	5.948	6.333	6.493
	– wynagrodzenie zarządcy za czynności zarządzania	2.609	2.815	2.952	3.223	3.293
4.	Środki budżetu miasta	3.800	3.000	3.100	3.200	3.300
	Wpływy ZGL „Południe" w tym	12.053	11.926	11.951	12.216	12.259
1	Wpływy z lokali mieszkalnych	6.617	6.886	6.980	7.015	6.955
2	Wpływy z lokali użytkowych i garaży	1.731	1.677	1.663	1.668	1.672
3.	Pozostałe wpływy, w tym	1.705	1.763	1.708	1.933	1.932
	– wynagrodzenie zarządcy za czynności zarządzania	1.359	1.475	1.532	1.743	1.773
4.	Środki budżetu miasta	2.000	1.600	1.600	1.600	1.700
	Wpływy ogółem ZGL „Północ" w tym	14.771	14.271	14.520	14.600	15.091
1	Wpływy z lokali mieszkalnych	5.750	5.771	5.930	5.820	6.200
2	Wpływy z lokali użytkowych i garaży	3.196	2.980	2.850	2.780	2.730
3.	Pozostałe wpływy, w tym	4.025	4.120	4.240	4.400	4.561
	– wynagrodzenie zarządcy za czynności zarządzania	1.250	1.340	1.420	1.480	1.520
4.	Środki budżetu miasta	1.800	1.400	1.500	1.600	1.600

R O Z D Z I A Ł VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowią sumę:
- kosztów bieżącej eksploatacji,
- kosztów zarządu miejskimi lokalami mieszkalnymi we wspólnotach mieszkaniowych,
- zaliczek na eksploatację miejskich lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- innych, w tym utworzonych rezerw na należności nieściągalne,
- kosztów technicznego utrzymania zasobów,
- funduszu remontowego miejskich lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela nr 14. Koszty utrzymania zasobów w latach 2009–2013

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty (w tys. zł) w latach

		2009	2010	2011	2012	2013
1	2	5	6	7	8	9
	Koszty ogółem ZGL „Południe" i ZGL „Północ" w tym:	**25.987**	**26.491**	**26.843**	**26.833**	**27.273**
1.	Eksploatacja bieżąca	13.222	13.652	13.999	14.048	14.593
2.	Koszty zarządu gminnymi lokalami mieszkalnymi we wspólnotach mieszkaniowych	1.364	1.332	1.255	1.222	1.139
3.	Zaliczki na eksploatację gminnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	3.260	3.196	3.047	2.989	2.868
4.	Inne (w tym rezerwa na należności nieściągalne)	1.429	1.400	1.400	1.400	1.400
5.	Utrzymanie techniczne zasobów	5.124	5.285	5.500	5.599	5.782
6.	Fundusz remontowy gminnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	1.588	1.626	1.642	1.575	1.491

Oprócz planowanych do realizacji robót remontowych w latach 2009–2013 wykonywane będą zadania inwestycyjne między innymi:
- budowa nowych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- budowa przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych na tych terenach, gdzie zakończone zostaną budowy kolektorów ściekowych oraz sieci wodociągowych,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budowa instalacji wodno-kanalizacyjnych, oraz gazowych w miarę wyposażania w te media poszczególnych obszarów miasta.

Szacuje się , że ogólny koszt planowanych inwestycji wyniesie około 17 mln zł, z czego:
- na pozyskiwanie mieszkań około 10 mln. zł,
- pozostałe inwestycje (budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych wraz z instalacjami wewnątrz budynku, instalacji gazowych, oraz przydomowych oczyszczalni ścieków) około 7 mln. zł.

R O Z D Z I A Ł IX

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasto podejmować będzie następujące działania:
1. adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
2. prowadzenie remontów budynków i lokali,
3. prowadzenie szerokiego programu zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych,
4. intensyfikację działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta,
5. racjonalizację wysokości opłat poprzez:
   - instalację wodomierzy celem ustalania realnych kosztów poboru wody,
   - aktualizację liczby osób zamieszkałych w lokalu,
6. podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,
7. obniżanie zaległości czynszowych między innymi poprzez:
   - wspomaganie starań dłużników o uzyskanie dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez Urząd Miasta,
   - umieszczanie informacji o niezapłaconych wierzytelnościach najemców w Krajowym Rejestrze Długów,
   - dokonywanie zamian wzajemnych lokali mieszkalnych z jednoczesną likwidacją zaległości.
8. przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych poprzez:
   - uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta, w szczególności poprzez podział kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,

- włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych,
- ustanawianie niezbędnych służebności oraz zbywanie gruntów na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości.

9. pomoc w remontach, modernizacjach budynków wspólnotowych poprzez udzielanie dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami.