

UCHWAŁA NR 403.XL.2013
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2 lipca 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata
2014 – 2018.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U.z 2013 poz. 594) 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 ze zmianami) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2018”.

2. Program stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leszek Wrotniewski

Załącznik do uchwały
Nr 403.XL.2013
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2 lipca 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA JELENIA GÓRA
NA LATA 2014 – 2018**

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne.	3
II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.	5
III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014-2018.	12
IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018.	14
V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	15
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 2014-2018.	19
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.	20
VIII. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, 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.	21
IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.	22

I. Postanowienia ogólne.

Ilekroć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity ze zmianami).
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014 – 2018”.
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 socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.
7. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.
8. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.
9. Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
10. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734, ze zmianami).
11. Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra.
12. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.
13. Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 2 ust. 1. pkt 12 ustawy.
14. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734, ze zmianami).

15. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
16. Strefie I – należy przez to rozumieć strefę I określoną w załączniku do Uchwały nr 342.XXXV.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Jelenia Góra.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zasoby mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych, utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

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 31.12.2012 r.

Liczba budynków			Liczba lokali mieszkalnych			Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w m ²
Stanowiących w 100% własność Miasta	Wspólnot mieszkaniowych w których występują lokale mieszkalne Miasta	Ogółem z lokalami mieszkalnymi 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
333	975	1 308	1 787	2 644	4 431	219 196
<i>w tym lokale socjalne</i>					411	13 054

Z powyższych danych wynika, że według stanu na dzień 31.12.2012 r. 59,67 % lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 40,33 % znajdowało się w budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta .

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. budynki będące własnością Miasta stanowią 25,46 %, budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada swój udział to 74,54 %.

Tabela nr 2**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2014-2018.**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r	Wielkość zasobu komunalnego na 31 grudnia każdego roku				
			2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ilość mieszkań ogółem, w tym :	4 431	3 596	3 561	3 526	3 491	3 456
a)	Lokale mieszkalne	4 020	3 180	3 140	3 100	3 060	3 020
b)	Lokale socjalne	411	416	421	426	431	436

Zarządzeniem nr 0050.559.2011.VI z dnia 27 grudnia 2011 roku Prezydent wydzielił z zasobu Miasta 605 lokali, które docelowo przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Prognozując wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta przyjęto następujące założenia:

- 1) planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów - szczegółowo 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 Jelenia Góra 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. pożar, ulewa, wichura.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych 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 2012 r., wybudowano przed 1945 rokiem. Budynki te są w średnim i miernym stanie technicznym, a większość znajdujących się w nich mieszkań to mieszkania niefunkcjonalne – bez kuchni, łazienek, z węzłami sanitarnymi na klatkach schodowych.

Tabela nr 3

Stan techniczny budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta według stanu na dzień 31.12.2012 r.

L.p.	Ocena stanu technicznego	Stopień zużycia w %	Budynki	
			Liczba	struktura w %
1	2	3	4	5
1.	Dobry	0-15	6	0,46
2.	Zadawalający	16-30	89	6,80
3.	Średni	31-50	860	68,75
4.	Mierny	51-75	284	21,71
5.	Zły, w tym wyłączone z użytkowania	76-100	69	5,27
Ogółem			1 308	100,00

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

W budynkach o zadawalającym, 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 31.12.2012 r.**

L.p.	Rodzaj instalacji	Udział wyposażenia budynków w instalacje (%)
1	2	3
1.	Elektryczna	100,00
2.	Gazowa	95,30
3.	Wodna	100,00
4.	Kanalizacja ogólnospławna	87,20
5.	c.o. z sieci miejskiej	8,90

Tabela nr 5

**Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta
na lata 2014-2018.**

L.p.	Ocena stanu technicznego	Liczba lokali według stanu na 31 grudnia każdego roku									
		2014		2015		2016		2017		2018	
		sztuk	struktura w %	sztuk	struktura w %	sztuk	struktura w %	sztuk	struktura w %	sztuk	struktura w %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Dobry	123	3,4	122	3,4	120	3,4	119	3,4	118	3,4
	w tym socjalne	49	1,4	49	1,4	49	1,4	49	1,4	49	1,4
2.	Zadowalający	247	6,9	246	6,9	244	6,9	243	6,9	241	6,9
	w tym socjalne	73	2,0	73	2,0	72	2,0	71	2,0	60	1,7
3.	Średni	1 870	52,0	1 839	51,6	1 812	51,4	1 782	51,0	1 752	50,7
	w tym socjalne	112	3,1	110	3,1	109	3,1	107	3,1	105	3,0
4.	Mierny	1 296	36,0	1 295	36,4	1 293	36,6	1 291	36,9	1 290	37,3
	w tym socjalne	173	4,8	175	4,9	177	5,0	180	5,2	193	5,5
5.	Zły	60	1,7	59	1,6	57	1,6	56	1,6	55	1,6
	w tym socjalne	4	0,1	4	0,1	4	0,1	4	0,1	4	0,1
6.	Razem	3 596	100	3 561	100	3 526	100	3 491	100	3 456	100
	w tym socjalne	416	11,6	421	11,8	426	12,1	431	12,3	436	12,6

3. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Miasta.

Tabela nr 6

Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne, socjalne, zamienne z zasobów Miasta w latach 2014-2018.

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	Prognoza zapotrzebowania w latach 2014-2018
1	2	3	4	5	6	7	8
I. LOKALE MIESZKALNE							
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu mieszkalnego	20	20	20	20	20	100
2.	Wykwaterowania	20	20	20	20	20	100
3.	Zamiany z urzędu zgodnie z zapisami uchwały	15	15	15	15	15	75
	Razem:	55	55	55	55	55	275
II. LOKALE SOCJALNE							
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu socjalnego	25	25	25	25	25	125
2.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego z zapewnieniem lokalu socjalnego	80	80	80	80	80	400
3.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego bez zapewnienia lokalu socjalnego (konieczność zapewnienia pomieszczeń tymczasowych)	70	70	70	70	70	350
4.	Potrzeby innych właścicieli z zapewnieniem lokalu socjalnego	30	30	30	30	30	150
	Razem:	205	205	205	205	205	1 025
	OGÓLEM I + II	260	260	260	260	260	1 300

Z przedstawionej tabeli wynika, że w latach 2014–2018 Miasto powinno zabezpieczyć około 275 lokali mieszkalnych i 1 025 lokali socjalnych, w tym pomieszczeń tymczasowych.

Z lat ubiegłych pozostanie do zrealizowania 1 315 wniosków, w tym 263 na lokale mieszkalne i 1 052 na lokale socjalne.

Dane te nie uwzględniają zapotrzebowania na lokale mieszkalne dla osób, które obecnie zamieszkują w nieruchomościach wybudowanych przed 1945 rokiem, a ich stan techniczny jest zły lub mierny, oraz osób zamieszkujących lokale ze wspólną łazienką, kuchnią, wc, przedpokojem.

Ponadto w latach 2009 – 2012 złożono łącznie 244 wnioski o zamianę wzajemną, z czego zrealizowano 68 wniosków poprzez skojarzenie wnioskodawców w ramach działającego Biura Zamian co stanowi 27,87 % ogółu złożonych wniosków.

Sposoby pozyskiwania lokali mieszkalnych i zamiennych:

- 1) inwestycje własne Miasta,
- 2) zakup u inwestorów lub 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.

Sposoby pozyskiwania lokali socjalnych:

- 1) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „ naturalnego ruchu ludności” o niskim standardzie, znajdujących się w wydzielonym zasobie Miasta przeznaczonym na wynajem jako lokale socjalne,
- 2) adaptacja wolnych nieruchomości na terenie Miasta,
- 3) partycypacja innych właścicieli w kosztach przygotowania lokali socjalnych,
- 4) zakup nieruchomości do adaptacji na lokale socjalne (dla rodzin wielodzietnych),
- 5) wynajem lokali od innych właścicieli,
- 6) program zamiany mieszkań w ramach działającego w Urzędzie Miasta Biura Zamian.

Konieczność powiększania i tworzenia zasobu lokali socjalnych jak również pomieszczeń tymczasowych wynika z regulacji ustawowej – sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia. Dostarczenie lokalu socjalnego należy do obowiązków Miasta. Niewykonanie przez Miasto obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego daje podstawę kierowania do Miasta roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Tabela nr 7

**Program pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych do zasobu Miasta
w latach 2014 – 2018**

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności”, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	90	80	70	70	60	370
		70	60	50	50	40	270
		20	20	20	20	20	100
2.	Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez miasto, bądź zakup lokali, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	20	20	20	20	20	100
		0	20	0	20	0	40
		20	0	20	0	20	60
3.	Lokale mieszkalne i lokale socjalne pozyskiwane w wyniku adaptacji wolnych lokali niemieszkalnych, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	10	10	10	10	10	50
		10	0	10	0	10	30
		0	10	0	10	0	20
	Ogółem, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	120	110	100	100	90	520
		80	80	60	70	50	340
		40	30	40	30	40	180

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

Pozyskanie mieszkań 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 mieszkalnych poprzez ich scalanie lub przekwaterowywanie najemców do lokali samodzielnych.

W celu wywiązania się przez Miasto z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych nakazanych wyrokami eksmisyjnymi będzie powiększany wydzielony zasób lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego zasobu oraz 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 2014-2018.

Miasto, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623 ze zmianami) 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.

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.

Plan rzeczowo-finansowy na lata 2014-2018 zakłada pokrycie około 50% tak zdefiniowanych potrzeb remontowych.

Tabela nr 8

**Rzeczowo-finansowy plan remontów zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2014-2018
w tys. zł.**

L.p.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
	Ogółem, w tym:	9 995	9 995	10 220	10 420	10 515
I.	Remonty części wspólnych w budynkach Miasta w tym:	3 640	3 640	3 730	3 800	3 790
1.	Dachy	1 200	1 200	1 200	1 240	1 240
2.	Instalacje gazowe	200	200	210	210	220
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	200	200	220	230	230
4.	Instalacje elektryczne	800	800	800	820	800
5.	Instalacje c.o. i c.w.	40	40	60	60	60
6.	Remonty klatek schodowych	500	500	500	500	500
7.	Remonty elewacji	500	500	500	500	500
8.	Rozbiórki	200	200	240	240	240
II.	Remonty części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – fundusz remontowy	4 000	4 000	4 100	4 200	4 300
III.	Remonty komunalnych lokali mieszkalnych, w tym:	2 355	2 355	2 390	2 420	2 425
1.	Wolne lokale	875	875	875	875	875
2.	Instalacje gazowe	180	180	180	190	190
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	120	120	120	130	130
4.	Instalacje elektryczne	250	250	250	260	260
5.	Instalacje c.o. i c.w.	60	60	65	65	70
6.	Roboty zdłużskie	400	400	420	420	420
7.	Stolarka okienna	120	120	130	130	130
8.	Stolarka drzwiowa	150	150	150	150	150
9.	Inne	200	200	200	200	200

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018.

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 2014-2018.

L.p.	Rok	Sprzedaż
1	2	3
1.	2014	350
2.	2015	35
3.	2016	35
4.	2017	35
5.	2018	35
	Razem	490

W 2014 roku Miasto planuje sprzedaż na poziomie 350 mieszkań, natomiast w następnych latach planowana sprzedaż wyniesie około 35 mieszkań rocznie. Wynika to głównie ze zmiany wysokości bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych: maksymalna bonifikata stosowana przy wnioskach złożonych do 31 grudnia 2011 roku wynosiła 99 %, dla wniosków złożonych po tej dacie maksymalna bonifikata wynosi 50 %.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w latach 2014 –2018 nie może przekroczyć 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku, gdy:
 - 1) wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
 - 2) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu co najmniej o 5 groszy, stawka ta ulega podwyższeniu.
3. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Prezydent w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.
4. Ustala się stawkę czynszu dla lokali socjalnych w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.
5. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta, o której mowa w pkt. 1, ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 10.
6. Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach ujęto w tabeli nr 11.
7. 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.
8. Obniżki dochodowe stosuje się na wniosek najemcy o niskich dochodach.
9. 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.
10. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to powierzchnię użytkową o której mowa w pkt. 9 zwiększa się o 15,0 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.
11. W przypadku gdy powierzchnia zajmowanego lokalu przekracza normy określone w pkt. 9 i pkt. 10, obniżek dochodowych za zajmowany lokal nie stosuje się.
12. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy.
13. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

Tabela nr 10

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

L.p.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Max 10	
1.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	5	
3.	Lokal mieszkalny w małym budynku wolnostojącym do 4 lokali łącznie	5	
4.	Lokal mieszkalny w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza o 100% normy, o których mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
5.	Lokal położony w strefie I	5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Max 20
1.	Lokal niewyposażony w instalację wodociągową		5
2.	Lokal niewyposażony w instalację kanalizacyjną		5
3.	Lokal niewyposażony w instalację gazową		5
4.	Lokal niewyposażony w łazienkę		10
5.	Lokal niewyposażony w kuchnię		5
6.	Lokal wyposażony w łazienkę <i>poza lokalem</i>		3
7.	Lokal wyposażony w w.c. <i>poza lokalem</i>		2
8.	Lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		5
9.	Lokal wyposażony w kuchnię poza lokalem		3
10.	Lokal mieszkalny 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 mieszkalny usytuowany powyżej 4-tego piętra w budynku bez windy		5
13.	Lokal wyposażony w pomieszczenia (kuchnia, w.c, łazienka, przedpokój) do wspólnego korzystania		10
14.	Lokal mieszkalny usytuowany w suterenie		10
15.	Budynek niewyposażony w instalację wodociągową		5
16.	Budynek niewyposażony w instalację kanalizacyjną		5
17.	Budynek niewyposażony w instalację gazową		5

L.p.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny		Max 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 jako lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny		20
4.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn		10

Tabela nr 11

Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach.

L.p.	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 2014-2018.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze działający od 1 lipca 2011 roku został utworzony na mocy Uchwały nr 74.XI.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 kwietnia 2011 roku w wyniku połączenia Zakładu Gospodarki Lokalowej „Północ” w Jeleniej Górze i Zakładu Gospodarki Lokalowej „Południe” w Jeleniej Górze.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jest następcą prawnym połączonych zakładów budżetowych, przejął ich mienie i gospodaruje nim, a także przejął wszelkie zobowiązania i należności oraz prawa i obowiązki połączonych zakładów.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej działa na podstawie Statutu przyjętego Uchwałą Nr 75.XI.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 kwietnia 2011 roku.

Zgodnie z zapisami statutu ZGKiM, mieniem Zakładu jest mienie komunalne należące do Miasta, przekazane Zakładowi do gospodarowania oraz nieruchomości pozostające w trwałym zarządzie Zakładu. Zarządzanie zasobem Miasta polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

1. wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych t.j. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
2. podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilno – prawnym przypadających Miastu i jego jednostkom organizacyjnym oraz wskazania organów do tego uprawnionych,
3. prowadzenie windykacji należności,
4. zawieranie umów najmu zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, określonymi w uchwale Rady Miejskiej.

W latach 2014- 2018 podmiotem Zarządzającym zasobem Miasta będzie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. W celu optymalizacji kosztów zarządu zasobem następować będzie bieżące dostosowywanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia zakładu adekwatnie do wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego i powierzonych zadań.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra będą finansowane 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 2014-2018

w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane przychody w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
	Ogółem, w tym:	34 262	34 051	34 844	35 372	35 927
1.	Dochody czynszowe z lokali mieszkalnych	18 922	19 884	21 659	23 590	25 690
2.	Inne dochody	5 768	6 061	6 436	6 837	7 339
3.	Dotacja z budżetu Miasta na remonty i eksploatację	9 572	8 106	6 749	4 945	2 898

VIII. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, 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 Jelenia Góra w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela. Zawarto w niej specyfikację kosztów rodzajowych, prognozowanych na okres nadchodzących pięciu lat.

Tabela nr 13

Koszty utrzymania zasobów w latach 2014-2018

w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty ogółem ZGKiM w tym:	34 262	34 051	34 844	35 372	35 927
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	19 117	18 793	18 926	18 786	18 741
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	5 150	5 263	5 698	6 166	6 671
3.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Miasta	9 995	9 995	10 220	10 420	10 515
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	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. w przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z zasobu Miasta. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców,
3. prowadzenie szerokiego programu zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych,
4. zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom; w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę, przekwaterowanie go do innego lokalu, następnie sprzedaż wolnego lokalu w drodze przetargu,
5. podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych,
6. w celu zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych zakłada się wynajem tych pomieszczeń od innych podmiotów,
7. pomoc dla właścicieli mieszkań zlokalizowanych w nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków na remonty i modernizacje poprzez udzielanie dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
8. opracowanie koncepcji zasad współpracy pomiędzy Miastem a Jeleniogórskim TBS polegającej na:
 - wynajmie przez Miasto z zasobu JTBS mieszkań na lokale socjalne,
 - zarządzaniu obiektami z mieszkaniem socjalnym przez JTBS,
 - powierzeniu JTBS zadań inwestora zastępczego przy realizacji obiektów związanych z budownictwem mieszkaniowym w tym socjalnym.