

Projekt

z dnia 3 listopada 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata
2014 – 2019.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013 poz. 594 – tekst jednolity ze 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 (Dz.U.2014 poz. 150 – tekst jednolity) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019”.

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 Jelenia Góra.

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

L.p.		Zakres kompetencji	Data i podpis
1.	Imię i nazwisko autora projektu	Przygotował	
2.	Naczelnik lub osoba upoważniona	Przegląd	
3.	Radca Prawny	Opinia radcy prawnego	
4.	Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona w przypadku powstania skutków finansowych	Opinia skarbnika	

Projekt
Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA JELENIA GÓRA
NA LATA 2014 – 2019**

LISTOPAD 2014 R.

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.	4
III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014-2019.	11
IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2019.	13
V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	14
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 2014-2019.	19
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2019.	21
VIII. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2019, 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.	22
IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.	23

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. 2014 poz.150 – tekst jednolity).
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014 – 2019”.
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. 2013 poz. 966 – tekst jednolity).
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.
13. Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² 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. 2013 poz. 966 – tekst jednolity).
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 31.12.2013 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
298	946	1 244	1 632	2 393	4 025	195 699
<i>w tym lokale socjalne</i>					432	13 841

Z powyższych danych wynika, że według stanu na dzień 31.12.2013 r. 59,45 % lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 40,55 % znajdowało się w budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta .

Według stanu na dzień 31.12.2013 r. budynki będące własnością Miasta stanowią 23,95 %, budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada swój udział to 76,05 %.

Tabela nr 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2014-2019.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013 r.	Wielkość zasobu komunalnego na 31 grudnia każdego roku					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Ilość mieszkań ogółem, w tym :	4 025	3 725	3 508	3 208	3 008	2 908	2 808
a)	Lokale mieszkalne	3 593	3 293	2 993	2 693	2 493	2 393	2 293
b)	Lokale socjalne	432	432	515	515	515	515	515

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 2013 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 31.12.2013 r.**

L.p.	Ocena stanu technicznego	Stopień zużycia w %	Budynki	
			Liczba	struktura w %
1	2	3	4	5
1.	Dobry	0-15	6	0,50
2.	Zadawalający	16-30	83	7,00
3.	Średni	31-50	851	68,00
4.	Mierny	51-75	280	22,50
5.	Zły, w tym wyłączone z użytkowania	76-100	24	2,00
Ogółem			1 244	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 14, wysokości dotacji z budżetu Miasta oraz poziomu dochodów określonych w tabeli nr 13.

Tabela nr 4

**Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych znajdujących się w budynkach stanowiących
własność i współwłasność Miasta według stanu na dzień 31.12.2013 r.**

L.p.	Rodzaj instalacji	Udział wyposażenia budynków w instalacje (%)
1	2	3
1.	Elektryczna	100,00
2.	Gazowa	95,00
3.	Wodna	100,00
4.	Kanalizacja ogólnospławna	90,00
5.	c.o. z sieci i lokalnych kotłowni	15,00

Tabela nr 5

**Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta
na lata 2014-2019.**

L.p.	Ocena stanu technicznego	Liczba lokali według stanu na 31 grudnia każdego roku											
		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
		sztuk	Struk- tura w %	sztuk	Struk- tura w %	sztuk	Struk- tura w %	sztuk	Struk- tura w %	Sztuk	Struk- tura w %	sztuk	struk- tura w %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Dobry	143	3,84	178	5,07	160	4,99	150	4,99	147	5,06	143	5,09
	w tym socjalne	49	1,32	132	3,76	132	4,11	132	4,39	132	4,54	132	4,70
2.	Zadowolający	282	7,57	220	6,27	200	6,23	190	6,32	175	6,02	150	5,34
	w tym socjalne	75	2,01	75	2,14	75	2,34	75	2,49	75	2,58	75	2,67
3.	Średni	1 918	51,49	1 801	51,34	1 591	49,59	1 530	50,86	1 500	51,58	1 460	51,99
	w tym socjalne	125	3,36	125	3,56	125	3,90	125	4,16	125	4,30	125	4,45
4.	Mierny	1 322	35,49	1 250	35,63	1 200	37,41	1 082	35,97	1 031	35,45	1 000	35,61
	w tym socjalne	179	4,81	179	5,10	179	5,58	179	5,95	179	6,16	179	6,37
5.	Zły	60	1,61	59	1,68	57	1,78	56	1,86	55	1,89	55	1,96
	w tym socjalne	4	0,11	4	0,11	4	0,12	4	0,13	4	0,14	4	0,14
6.	Razem	3 725	100,00	3 508	100	3 208	100	3 008	100	2 908	100	2 808	100
	w tym socjalne	432	11,6	515	14,68	515	16,05	515	17,12	515	17,71	515	18,34

3. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Miasta.

Tabela nr 6

Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne, socjalne, zamienne z zasobów Miasta w latach 2014-2019.

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Prognoza zapotrzebowania w latach 2014-2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. LOKALE MIESZKALNE								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu mieszkalnego	20	20	20	20	20	20	120
2.	Wykwaterowania	20	20	20	20	20	20	120
3.	Zamiany z urzędu zgodnie z zapisami uchwały	15	15	15	15	15	15	90
	Razem:	55	55	55	55	55	55	330
II. LOKALE SOCJALNE								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu socjalnego	25	25	25	25	25	25	150
2.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego z zapewnieniem lokalu socjalnego	80	80	80	80	80	80	480
3.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego bez zapewnienia lokalu socjalnego (konieczność zapewnienia pomieszczeń tymczasowych)	70	70	70	70	70	70	420
4.	Potrzeby innych właścicieli z zapewnieniem lokalu socjalnego	30	30	30	30	30	30	180
	Razem:	205	205	205	205	205	205	1 230
	OGÓLEM I + II	260	260	260	260	260	260	1 560

Z przedstawionej tabeli wynika, że w latach 2014–2019 Miasto powinno zabezpieczyć około 330 lokali mieszkalnych i 1 230 lokali socjalnych, w tym pomieszczeń tymczasowych.

Z lat ubiegłych pozostanie do zrealizowania 1 472 wnioski, w tym 274 na lokale mieszkalne i 1 198 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 – 2013 złożono łącznie 336 wniosków o zamianę wzajemną i zamianę z urzędu, z czego zrealizowano 117 wniosków w tym 90 wniosków poprzez skojarzenie wnioskodawców w ramach działającego Biura Zamian co stanowi 26,89 % 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 – 2019**

L.p.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności”, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	120	80	70	70	60	60	460
		90	60	50	50	40	40	330
		30	20	20	20	20	20	130
2.	Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez miasto, bądź zakup lokali, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	0	110	20	20	20	20	190
		0	20	0	20	0	20	60
		0	90	20	0	20	0	130
3.	Lokale mieszkalne i lokale socjalne pozyskiwane w wyniku adaptacji wolnych lokali niemieszkalnych, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	0	0	10	10	10	30	60
		0	0	10	0	10	20	40
		0	0	0	10	0	10	20
	Ogółem, w tym: - lokale mieszkalne - lokale socjalne	120	190	100	100	90	110	710
		90	80	60	70	50	80	430
		30	110	40	30	40	30	280

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 2014-2019.

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 2013 r. poz.1409) 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 2014-2019 zakłada pokrycie około 50% tak zdefiniowanych potrzeb remontowych.

Tabela nr 8

Rzeczowo-finansowy plan remontów zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2014-2019
w tys. zł.

L.p.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów latach					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8
	Ogółem, w tym:	7 494	10 103	10 208	10 085	10 060	10 060
I.	Remonty części wspólnych w budynkach Miasta w tym:	1 720	3 640	3 730	3 800	3 790	3 790
1.	Dachy	400	1 200	1 200	1 240	1 240	1 240
2.	Instalacje gazowe	180	200	210	210	220	220
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	150	200	220	230	230	230
4.	Instalacje elektryczne	500	800	800	820	800	800
5.	Instalacje c.o. i c.w.	40	40	60	60	60	60
6.	Remonty klatek schodowych	150	500	500	500	500	500
7.	Remonty elewacji	200	500	500	500	500	500
8.	Rozbiórki	100	200	240	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	4 300
III.	Remonty komunalnych lokali mieszkalnych, w tym:	1 774	2 463	2 378	2 085	1 970	1 970
1.	Wolne lokale	875	915	871	754	711	711
2.	Instalacje gazowe	90	188	179	164	154	154
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	60	126	119	112	106	106
4.	Instalacje elektryczne	200	262	249	224	211	211
5.	Instalacje c.o. i c.w.	60	63	65	56	57	57
6.	Roboty zduńskie	300	418	418	362	341	341
7.	Stolarka okienna	80	126	129	112	106	106
8.	Stolarka drzwiowa	70	157	149	129	122	122
9.	Inne	39	209	199	172	163	163

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2019.

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 2014-2019.

L.p.	Rok	Sprzedaż
1	2	3
1.	2014	300
2.	2015	300
3.	2016	300
4.	2017	200
5.	2018	100
6.	2019	100
	Razem	1300

W latach 2014 - 2016 Miasto planuje sprzedaż na poziomie 300 mieszkań rocznie, natomiast w 2017 roku 200 mieszkań, a w latach 2018-2019 po 100 mieszkań rocznie.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne 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. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 10.
4. Ustala się obniżkę czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach zgodnie z tabelą nr 11 i tabelą nr 12.
5. 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.
6. Obniżki dochodowe stosuje się na wniosek najemcy.
7. W okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku obniżki dochodowe przysługują najemcom niezależnie do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
8. W okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:
 - 1) 70,0 m² - dla 1 osoby
 - 2) 80,0 m² - dla 2 osób
 - 3) 90,0 m² - dla 3 osób
 - 4) 110,0 m² - dla 4 osób
 - 5) 130,0 m² - dla 5 osób
 - 6) 140,0 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. Od dnia 1 stycznia 2016 r. 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. 8 i 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. 8, 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.
14. Maksymalna stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w latach 2014 –2019 nie może przekroczyć 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
15. Stawka czynszu dla lokali socjalnych nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

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	do 5	
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	do 5	
3.	Lokal mieszkalny w małym budynku wolnostojącym do 4 lokali łącznie	do 5	
4.	Lokal mieszkalny w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza o 100% normy, o których mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	do 10	
5.	Lokal położony w strefie I	do 5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Max 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 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		15
14.	Lokal mieszkalny 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

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 w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2015

L.p.	Wysokość dochodu	Obniżka w %
1.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury	40
2.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 165% najniższej emerytury	30
3.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 180% najniższej emerytury	20
4.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 195% najniższej emerytury	10
5.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	40
6.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 140% najniższej emerytury	30
7.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 155% najniższej emerytury	20
8.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 170% najniższej emerytury	10

Tabela nr 12**Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach od
01.01.2016**

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 2014-2019.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 gminy;
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich w nieruchomościach, których gmina jest współwłaścicielem;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych;
- 4) wykonywanie czynności zarządczych, w których gmina 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 gmina 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 gminy Prezydent Miasta Jeleniej Góry wykonuje osobiście, w tym za pośrednictwem Urzędu Miasta, poprzez samorządowy zakład budżetowy w zakresie określonym w jego statucie oraz poprzez pełnomocników.

Zakłada się rezygnację z zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi, w tym występowanie w sprawie ustanowienia zarządcy przymusowego w przypadku braku woli pozostałych właścicieli nieruchomości do jego ustanowienia.

Zarządzanie nieruchomościami, w których zostały wyodrębnione lokale własnościowe, wykonywane jest zgodnie z wolą właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

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

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2019.

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 13

**Prognoza wysokości źródeł finansowania w gospodarce mieszkaniowej
w latach 2014-2019**

w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane przychody w latach					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8
	Ogółem, w tym:	34 761	35 602	34 331	32 633	31 256	32 282
1.	Dochody czynszowe z lokali mieszkalnych	15 829	14 996	15 282	15 588	16 358	17 384
2.	Inne dochody	12 932	12 500	12 300	12 100	12 000	12 000
3.	Dotacja z budżetu Miasta na remonty i eksploatację	6 000	8 106	6 749	4 945	2 898	2 898

VIII. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2019, 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 2014-2019 przedstawia poniższa tabela. Zawarto w niej specyfikację kosztów rodzajowych, prognozowanych na okres nadchodzących pięciu lat.

Tabela nr 14

Koszty utrzymania zasobów w latach 2014-2019

w tys. zł.

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w latach					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8
	Koszty ogółem ZGKiM w tym:	34 761	35 602	34 331	32 633	31 256	32 282
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	22 117	20 236	18 425	16 382	14 996	15 551
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	5 150	5 263	5 698	6 166	6 200	6 671
3.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Miasta	7 494	10 103	10 208	10 085	10 060	10 060
4.	Wydatki inwestycyjne	0	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.

UZASADNIENIE

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 16 września 2014 r. sygn. Akt IV SA/Wr 201/14 stwierdził nieważność uchwały 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 i orzekł, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu.

Niezależnie od tego, że wyrok sądu jest nieprawomocny, uchwała nie może być wykonywana i wprowadzone do niej zmiany również nie podlegają wykonaniu.

W związku z powyższym zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 poz. 150 - tekst jednolity) Rada Miejska winna uchwalić Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014 – 2019.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki 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.

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 i realizując wyrok sądu jw. wnoszę o jej uchwalenie.