

z dnia 24 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Świdnica na lata 2017 -2021.**

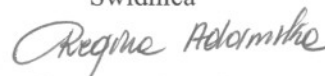
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świdnica na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica .

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica



**Regina Adamska**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XL/331/2017**  
**Rady Gminy Świdnica**  
**z dnia 24 marca 2017r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świdnica na lata 2017 - 2021.**

Rada Gminy jest zobowiązana do podjęcia w/w uchwały zgodnie z art. 21 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Wieloletni program powinien być uchwalony na co najmniej 5 kolejnych lat. Dotychczasowa uchwała obowiązywała w latach 2012-2016, wystąpiła więc konieczność podjęcia nowej uchwały.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdnica zawiera następujące elementy:

- 1) Postanowienia ogólne
- 2) Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkalnego
- 3) Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021
- 4) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali
- 5) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu
- 6) Sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie
- 7) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021.
- 8) Opis innych działań usprawniających gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy

Przedstawiony, zaktualizowany program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

**Kierownik**  
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej  
*B. Strózik*  
**Barłłomiej Strózik**

sporządził: M. Masny

**RADCA PRAWNY**

.....*Jarek Jan Wasyliszyn*.....  
WP 346  
Projekt nie budzi zastrzeżeń

Załącznik do Uchwały Nr XL/331/2017

Rady Gminy Świdnica

z dnia 24 marca 2017 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIDNICANA LATA 2017-2021**

### **I. Postanowienia ogólne.**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdnica, zwany dalej „Programem”, opracowany został na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Świdnica.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- a) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Świdnica,
- b) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Świdnica,
- c) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Świdnica,
- d) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- e) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Świdnica w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Świdnica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2017-2021.

### **II. II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Świdnica, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Świdnica oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy Gminy Świdnica wg stanu na dzień 1.12.2016 r. stanowi 130 mieszkań zlokalizowanych w 54 budynkach, w tym:

- 1) 65 mieszkań (w tym 12 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni użytkowej 3 226 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w 12 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 2) 65 mieszkań (w tym 21 lokali socjalnych) znajdujących się w 42 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Analiza stanu technicznego zasobu przeprowadzona na podstawie protokołów okresowej kontroli i oceny stanu technicznego elementów budowlanych poszczególnych budynków będących w 100 % własnością Gminy wskazuje, że dla 3 z 12 budynków średni stopień zużycia przekracza 40%. Na taki stan wpływ ma fakt, iż w większości zostały one wybudowane w pierwszych latach ubiegłego wieku, a potrzeby w zakresie remontów wielokrotnie przekraczają możliwości finansowe Gminy. W najgorszym stanie pozostają elementy wykończenia budynków takie jak tynki wewnętrzne i elewacje. Wpływa to na ich estetykę, pozostaje jednak bez większego wpływu na bezpieczeństwo eksploatacji budynków. W latach 2012-2016 w istotny sposób poprawiono stan techniczny trzech budynków, w tym przeprowadzono kompleksowy remont budynku mieszkalnego nr 16 w Pogorzale. W 2012 roku mieszkaniowy zasób gminy został powiększony o 12 mieszkań, zlokalizowanych w nowym budynku wielorodzinnym, wybudowanym w Pszenniu przy ul. Wrocławskiej. Średnia wielkość mieszkania wynosi ok. 50m<sup>2</sup>, natomiast łączna powierzchnia użytkowa wynosi 839,81m<sup>2</sup>.

W wyniku pożaru gwałtownemu pogorszeniu uległ stan techniczny budynku nr 12 w Witoszowie Górnym. Budynek wymaga przebudowy i dostosowania do obowiązujących obecnie przepisów techniczno - budowlanych.

Ocena stanu technicznego zawarta została w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. - Ocena stanu technicznego budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Świdnica									
Lokalizacja	Podstawowe elementy budowlane obiektu								
	Fundamenty	Ściany konstrukcyjne	Stropy	Schody	Dach		Tynki wewnętrzne	Elewacja	Ocena ogólna
					Konstrukcja	Pokrycie			
Bojanice 22	średni	średni	średni	zadawalający	zadawalający	dobry	średni	średni	średni
Bystrzyca Dl. 2	średni	średni	średni	średni	zadawalający	dobry	średni	awaryjny	średni
Bystrzyca Gr. 53	średni	średni	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	średni	awaryjny	średni
Lutomia Dl. 7	średni	średni	średni	zadawalający	średni	awaryjny	średni	zły	zły
Lutomia Gr. 50	średni	zadawalający	średni	średni	średni	dobry	średni	awaryjny	średni
Mokrzeszów 28	średni	średni	średni	średni	średni	zły	zły	zły	zły
Pogorzala 16	zadawalający	dobry	dobry	awaryjny	zadawalający	dobry	zadawalający	dobry	zadawalający
Pszenna, Wrocławska 1	średni	średni	średni	zadawalający	średni	zadawalający	średni	zły	średni
Pszenna, Zacisze 1	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry	średni	awaryjny	średni
Pszenna, Wrocławska 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Witoszów w Dl. 131a	średni	średni	średni	średni	dobry	dobry	zły	awaryjny	średni
Witoszów w Gr. 12	średni	średni	średni	awaryjny	awaryjny	awaryjny	awaryjny	awaryjny	awaryjny

Poza stanem technicznym budynków niezadowolający jest również poziom wyposażenia lokali w instalacje sanitarne. Z ogólnej liczby 130 mieszkań 62% wyposażonych jest w łazienkę oraz w.c., w 19% lokali znajduje się wyłącznie w.c., blisko w 16 % lokali wc dostępne jest na korytarzu, a 3% lokali o najniższym standardzie pozbawione jest instalacji sanitarnych – lokale te posiadają wyłącznie dostęp do suchych ubikacji na zewnątrz.

W tabelach nr 2 i nr 3 zamieszczone zostały zestawienia prognozowanych zmian stanu technicznego budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Świdnica oraz przyrostu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.

Tabela nr 2 - Prognozowany stan techniczny budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Świdnica				
Rok	Ilość Budynków	Stan Techniczny		
		Dobry	Zadowolający	Zły

2017	12	1	1	7	3
2018	13	4	2	6	1
2019	13	4	2	7	0
2020	13	4	2	7	0
2021	13	4	2	7	0

Tabela nr 3 - Prognozowany przyrost lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy			
Rok	Ilość Lokali	Ilość Lokali Mieszkalnych	Ilość Lokali Socjalnych
2017	135	102	33
2018	146	106	40
2019	145	105	40
2020	144	104	40
2021	143	103	40

Prognoza uwzględnia planowaną sprzedaż lokali, przejęcie lokali od Agencji Nieruchomości Rolnych, wybudowanie do końca 2018 roku budynku komunalnego w Pszennie z 12 lokalami mieszkalnymi. Budynek w części zasiedlony zostanie osobami z listy oczekujących na przydział mieszkania komunalnego, w części lokatorami przekwaterowanymi z zasobu gminnego. Przewiduje się, że część mieszkań „odzyskanych” z zasobu w wyniku przekwaterowania zostanie przeznaczonych na potrzeby:

- 1) realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- 2) dostarczenia lokali socjalnych dla osób opuszczających domy dziecka lub inne placówki opiekuńczo – wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości, osobom niepełnosprawnym, bezdomnym,
- 3) pozostałych osób z listy osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminnego.

Nowym zjawiskiem obserwowanym na przestrzeni ostatnich lat jest przyrost zasobu mieszkaniowego gminy poprzez nabycie spadku. Sytuacja taka ma miejsce kiedy spadkodawca nie pozostawił małżonka, krewnych ani innych osób uprawnionych do spadku lub w spadku pozostawił wyłącznie długi, a **wszyscy uprawnieni spadek odrzucili - spadek dziedziczy gmina** ostatniego miejsca zamieszkania. Obserwowane zjawisko ma charakter incydentalny na poziomie 1-2 spraw rocznie. Nieruchomości pozyskiwane w drodze spadku, z uwagi na trudną sytuację finansową spadkodawcy, często wymagają znacznych nakładów finansowych niezbędnych do przywrócenia im właściwych walorów użytkowych.

### III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021.

Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieokreślony. Sprzedaż w tych przypadkach następuje w trybie bezprzetargowym, po uprzednim złożeniu podania/wniosku o wykup lokalu przez najemcę, z uwzględnieniem bonifikat ustanowionych przez Radę Gminy Świdnica odrębną uchwałą.

W latach 2017-2021 priorytetem Gminy Świdnica będzie sprzedaż ostatnich lokali mieszkalnych w wspólnotach mieszkaniowych na rzecz dotychczasowych najemców, w celu ograniczenia kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Przychód ze sprzedaży przeznaczony zostanie na bieżące modernizacje i remonty lokali z zasobu gminnego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Uwzględniając średnioroczną sprzedaż lokali na poziomie 1 mieszkania rocznie, zakłada się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym poniżej w tabeli nr 4.

Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach nowo wybudowanych, rewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym stanowiących w 100% własność Gminy, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.

Tabela nr 4 - Stan lokali mieszkalnych uwzględniający sprzedaż lokali			
Rok	Ilość lokali mieszkalnych stan początkowy	Planowana sprzedaż lokali	Ilość lokali mieszkalnych (stan końcowy)
2017	136	1 lokal	135
2018	147	1 lokal	146

2019	146	I lokal	145
2020	145	I lokal	144
2021	144	I lokal	143

#### IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali.

Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny jak i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Stopień zużycia budynków wchodzących w skład zasobu bezpośrednio wyznacza hierarchię potrzeb w zakresie remontów bieżących jak i kapitalnych oraz modernizacji. Priorytetowym celem w okresie obowiązywania programu będzie zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom poprzez wyeliminowanie z zasobu budynków o złym stanie technicznym, w których stopień zużycia według stanu na dzień 31.12.2016 r. przekracza 40 %.

W związku z tym w pierwszej kolejności podjęte zostaną działania zmierzające do przeprowadzenia przebudowy budynku nr 12 we wsi Witoszów Górny, uszkodzonego w wyniku pożaru. Deficyt mieszkań socjalnych powoduje pilną potrzebę przebudowy niezasiedlonego budynku zlokalizowanego w Pszennie przy ul. Zacisze 1, na potrzeby urządzenia mieszkań socjalnych i/lub chronionych.

W pozostałych obiektach przeprowadzone zostaną:

1. remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów,
2. wzmocnienie stropów i ścian konstrukcyjnych,
3. odwodnienie terenu w obrębie budynków wraz z ewentualnym wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia,
4. wymiana instalacji wewnętrznych,
5. wymiana elewacji budynków i naprawa tynków wewnętrznych w częściach korytarzowych.

Zakres niezbędnych prac	Liczba budynków
Naprawa więźby dachowej	6
Remont pokryć dachowych	2
Naprawa/Przebudowa kominów	2
Naprawa schodów	6
Naprawa lub wymiana stolarki okiennej	4
Naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej	3
Wykonanie odwodnienia wokół budynku	2
Naprawa lub wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich	2
Naprawa lub wymiana podłóg	3
Wzmocnienia stropów	1
Wzmocnienie ścian konstrukcyjnych	4
Naprawa tynków wewnętrznych	3
Remont elewacji budynków	7

Dla całkowitego przywrócenia właściwego stanu technicznego zasobu pozostającego wyłączną własnością gminy w okresie realizacji programu niezbędne jest zabezpieczenie środków finansowych w wysokości 7 370 000 zł.

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie kapitalnych remontów wszystkich budynków pozostających w złym stanie technicznym powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac zabezpieczających konstrukcje budynków przed dalszą degradacją i unicestwieniem, a także konserwacji i napraw likwidujących przyczyny mogące spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego części.

**Tabela nr 6 - Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
przebudowa budynku nr 12 w Witoszowie Górnym.	przebudowa budynku nr 1 przy ul. Zacisze w Pszennie	Częściowy remont budynku nr 53 w Bystrzycy Dolnej obejmujący w szczególności izolację i remont elewacji.	Remont budynku nr 28 w Mokrzeszowie obejmujący w szczególności osuszenie ścian, wykonaniu izolacji oraz elewacji	Remont budynku nr 22 w Bojanicach obejmujący w szczególności wykonanie izolacji, remont elewacji
Częściowy remont budynku nr 2 w Bystrzycy Dolnej obejmujący w szczególności izolację i odwodnienie budynku.	Częściowy remont budynku nr 50 w Lutomia Górna obejmujący w szczególności izolację i remont elewacji wraz z remontem części wspólnych budynku.			
Budowa szamba i wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w budynku nr 53 w Bystrzycy Górnej		Wykonanie elewacji w budynku nr 131a w Witoszowie Dolnym	częściowe wzmocnienie konstrukcji dachu oraz wymianę pokrycia dachowego przy ul. Wrocławskiej 1 w Pszennie	Wykonanie elewacji wraz z remontem części wspólnych budynku nr 53 w Bystrzycy Górnej
Wykonanie izolacji przeciwilatnościowej i elewacji budynku nr 30 w Opoczce	Remont budynku nr 131a w Witoszowie Dolnym obejmujący w szczególności remont dachu, osuszenie ścian, wykonaniu izolacji, wymiana instalacji	Wykonanie części elewacji przy ul. Wrocławskiej 1 w Pszennie	Remont elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej w budynku nr 2 w Bystrzycy Dolnej	Remonty części wspólnych budynku nr 2 w Bystrzycy Dolnej,
Uporządkowanie instalacji wod-kan wraz z likwidacją toalet zewnętrznych przy bud. nr 28 w Mokrzeszowie				Remonty części wspólnych budynku nr 28 w Mokrzeszowie

#### V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy w latach 2017-2021 zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zabezpieczyć środki na ich remonty.

- 1) Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne i socjalne określi zarządzenie Wójta Gminy Świdnica w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - czynsz za lokale mieszkalne,
  - czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
  - czynsz za lokale w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie.
- 3) Czynsz za lokale mieszkalne ustalany będzie na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

#### Czynniki podwyższające :

- lokal wyposażony w wc osobno, łazienkę osobno + 5 %
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie etażowe + 5%

- lokal wyposażony w gaz + 5%

**Czynniki obniżające :**

- brak łazienki - 5%

- brak wc - 5%

- lokal znajdujący się na parterze poniżej poziomu terenu lub lokal znajdujący się na poziomie strychu - 20%

- zły stan techniczny budynku, odpowiadający średniemu zużyciu technicznemu elementów konstrukcyjnych budynku większemu niż 40 %, potwierdzony protokołem z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego budynku - 10 %

4) Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców

ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone będą indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5) Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszowe nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6) Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

7) Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

8) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednia z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

9) Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżona na okres 6 miesięcy o:

- 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego

w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;

- 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w

okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

**VI. Sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Proces zarządzania organizuje i realizuje Dział Inwestycji i Infrastruktury Technicznej.

Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Świdnica obejmuje zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie lub administrowaniu innych jednostek organizacyjnych Gminy Świdnica.

Lokale położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy zarządzane są bezpośrednio przez Gminę Świdnica. Lokale usytuowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony.

Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,  
pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem,
- 4) utrzymanie budynków, lokali i innych urządzeń komunalnych w należyłym stanie



technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty modernizacje,

- 5) windykację zaległości czynszowych,
- 6) prowadzenie spraw remontowych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych,
- 7) prowadzenie postępowań z zakresu zamówień publicznych na prace remontowe.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zapewniać:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- 3) użytkowanie budynków, w tym lokali, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) racjonalne zużywanie mediów w budynkach,
- 5) właściwą jakość obsługi nieruchomości.

#### **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Świdnica w latach 2017 - 2021 będą dochody:

- 1) z wpłat czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) za wynajem powierzchni pod reklamy, garaży, ogródków,
- 3) ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej,
- 2) środki z budżetu państwa.

Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznaczone zostaną na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Świdnica w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 7.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów mieszkań i budynków, w tym:			Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
	Eksploatacja	Remonty	Razem	
2017	250	1650	1900	120
2018	300	1700	2000	125
2019	320	500	820	130
2020	340	600	940	135
2021	360	700	1060	140

#### **VIII. Opis innych działań usprawniających gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy.**

W latach 2017-2021 podejmowane będą następujące działania usprawniające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) stałe inwentaryzowanie i analizowanie stanu zasobu mieszkaniowego, który określi stan techniczny budynków i lokali oraz ich powierzchnię użytkową,
- 2) dobór najemców do standardu lokali w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności czynszowe,

- 3) umożliwienie zamiany lokali na mniejsze, o niższym wymiarze czynszu i o obniżonym standardzie lokatorów, którzy posiadają zadłużenie z tytułu czynszu,
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych, strychowych lub lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 5) dokonywanie bieżących konserwacji, napraw oraz modernizacji budynków i lokali,
- 6) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

Działania o charakterze inwestycyjnym:

- 1) budowa kolejnego budynku komunalnego,
- 2) pozyskanie nowej substancji mieszkaniowej od Agencji Nieruchomości Rolnych bądź innych spółek skarbu państwa,
- 3) remonty kapitalne wyeksploatowanych budynków mieszkalnych.