

**UCHWAŁA NR LVII/564/2022
RADY GMINY ŚWIDNICA**

z dnia 31 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Świdnica na lata 2022 -2026**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świdnica na lata 2022-2026 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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIDNICA NA LATA 2022-2026

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 2022 r. poz. 172) 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 2022-2026.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Świdnica, objęty programem tworzą lokale mieszkaniowe 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 31.12.2021 r. stanowi 120 mieszkań zlokalizowanych w 48 budynkach, w tym:

- 1) 64 mieszkania (w tym 23 lokale socjalne) w łącznej powierzchni użytkowej 3 194,32 m² zlokalizowanych w 12 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 2) 56 mieszkań (w tym 20 lokali socjalnych) znajdujących się w 36 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 dla 8 z 12 budynków średnią ocenę stanu technicznego. Ocenę stanu technicznego budynków przedstawia tabela nr 1.

Średni stan budynków wynika z tego, że są to obiekty wybudowane w pierwszych latach ubiegłego wieku, których konstrukcja uległa naturalnemu zużyciu technicznemu. W najgorszym stanie pozostają elementy budowlane obiektu takie jak elewacja. Wpływa to na estetykę i emisyjność budynków, pozostaje jednak bez większego oddziaływania na bezpieczeństwo użytkowania budynków.

W latach 2016-2021 w istotny sposób poprawiono stan techniczny trzech budynków, w tym przeprowadzono przebudowę z termomodernizacją dwóch budynków mieszkalnych: w Witoszowie Górnym nr 12, którego stanu technicznego w wyniku pożaru uległ gwałtownemu pogorszeniu oraz w Pszennie przy ul. Zacisze 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	zły	średni
Bystrzyca Dl. 2	średni	średni	średni	dobry	zadawalający	dobry	zadawalający	awaryjny	średni
Bystrzyca Gr. 53	średni	średni	średni	zadawalający	zadawalający	zadawalający	średni	zły	średni
Lutomia Dl. 7	średni	średni	średni	zadawalający	zadawalający	dobry	średni	zły	średni
Lutomia Gr. 50	średni	zadawalający	średni	średni	zadawalający	dobry	średni	awaryjny	średni
Mokrzyszów 28	średni	średni	średni	średni	zadawalający	dobry	zadawalający	dobry	średni
Pogorzala 16	zadawalający	dobry	dobry	zadawalający	zadawalający	dobry	zadawalający	dobry	zadawalający
Pszenna, Wroclawska 1	średni	średni	średni	zadawalający	średni	zadawalający	średni	zły	średni
Pszenna, Zacisze 1	zadawalający	średni	zadawalający	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Pszenna, Wroclawska 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Witoszów w Dl. 131a	średni	średni	średni	średni	średni	zły	średnie	zły	średni
Witoszów w Gr. 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	zadawalający	dobry	dobry

W latach 2016-2021 znacznie poprawiono stan wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje. W czterech budynkach wymieniono źródła ciepła z pieców opalanych paliwem stałym (węglem) na piece gazowe kondensacyjne dwu funkcyjne.

Z ogólnej liczby 120 mieszkań 79,2% wyposażonych jest w łazienkę oraz w.c., w 5,9% lokali znajduje się wyłącznie w.c., blisko w 13,3 % lokali wc dostępne jest na korytarzu, a 1,6% 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	Zadawalający	Średni	Zły
2022	12	3	1	8	0
2023	13	4	2	7	0
2024	13	4	3	6	0
2025	13	4	4	5	0
2026	13	4	5	4	0

Tabela nr 3 - Prognozowany przyrost lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy

Rok	Ilość Lokali	Ilość Lokali Mieszkalnych	Ilość Lokali Socjalnych
2022	120	87	33
2023	130	97	33
2024	128	94	34
2025	127	92	35
2026	126	91	35

Prognoza uwzględnia planowaną sprzedaż lokali, przejęcie lokali od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wybudowanie do końca 2023 roku budynku komunalnego w Pszenniu 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.

Powszechnym 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 dziedziczny 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 2022-2026.

Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieokreślony nieposiadającym zadłużenia czynszowego. 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 2022-2026 priorytetem Gminy Świdnica będzie sprzedaż ostatnich lokali mieszkalnych we 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 2-3 mieszkań 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 kapitałowym 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)
2022	120	3 lokale	117
2023	130	3 lokale	127
2024	128	3 lokale	125

2025	127	2 lokale	125
2026	126	2 lokale	124

IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali.

Większość budynków wymaga przeprowadzenia naprawy elewacji, w związku z tym priorytetowym celem w okresie obowiązywania programu będzie poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych ścian i dachu budynków oraz wymianę źródeł ciepła na niskoemisyjne.

Ponadto w obiektach przeprowadzone zostaną następujące prace:

- uporządkowanie instalacji wodno – ściekowej,
- remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynowaniem, obróbkami i przebudową kominów,
- wzmocnienie stropów i ścian konstrukcyjnych,
- odwodnienie terenu w obrębie budynków wraz z ewentualnym wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia,
- wymiana instalacji wewnętrznych,
- naprawa tynków wewnętrznych w częściach wspólnych.

Zakres niezbędnych prac	Liczba budynków
Naprawa więźby dachowej	2
Remont pokryć dachowych	1
Naprawa/Przebudowa kominów	3
Naprawa schodów	3
Naprawa lub wymiana stolarki okiennej	3
Naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej	4
Wykonanie odwodnienia wokół budynku	2
Naprawa lub wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich	5
Naprawa lub wymiana podłóg	3
Wzmocnienia stropów	1
Wzmocnienie ścian konstrukcyjnych	3
Naprawa tynków wewnętrznych	6
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 ok. 8 150 000 zł, poprzez między innymi pozyskanie środków zewnętrznych na poprawę efektywności energetycznej budynków w ramach funduszy europejskich na lata 2021-2027.

Plan remontów i modernizacji na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 6.

2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Termomodernizacja budynku Bystrzyca Dolna 2	Termomodernizacja i wzmocnienie konstrukcji dachu i wymiana pokrycia dachu budynku przy ul. Wrocławskiej 1 w Pszennie	Termomodernizacja, wzmocnienie konstrukcji dachu wraz z wymianą źródeł ciepła na OZE budynku Lutomia Dolna 7	Przebudowa budynku wraz z termomodernizacją i wymianą źródeł ciepła na OZE w budynku Lutomia Górna 50	Termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła na OZE w budynku Bystrzyca Górna 53

Uporządkowanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków oraz wykonanie izolacji fundamentów w budynku Bystrzyca Górna 53	Wykonanie izolacji i odwodnienia budynku Bojanice 22	Wymiana źródeł ciepła na OZE w budynku Pogorzala 16	Termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła na OZE w budynku Witoszów Dolny 131A	Termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła na OZE w budynku Bojanice 22
Uporządkowanie instalacji wod. – kan. w budynku Mokreszów 28	Wykonanie termomodernizacji, wymian źródeł ciepła na OZE i adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne w budynku Opozka 30	Remont części wspólnych budynku w Bystrzyca Dolnej 2	Remont części wspólnych w budynku przy ul. Wrocławskiej 1 Pzenno	Remont części wspólnych budynku Pogorzala 16
Remont konstrukcji i pokrycia dachowego w budynku Witoszów Dolny 131A	Wykonanie Izolacji fundamentowej i odwodnienia w budynku Witoszów Dolny 131A	Remonty części wspólnych budynku nr 28 w Mokreszowie	Remont części wspólnych w budynku Bystrzyca Górna 53	Remonty części wspólnych budynku Witoszów Dolny 131A

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

Polityka czynszowa gminy w latach 2022-2026 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 m² 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 określane 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, odbiór nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio 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 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % 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.

Mieszkańciowym 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 należyтым 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 2022 - 2026.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Świdnica w latach 2022 - 2026 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 2022-2026 przedstawia tabela nr 7.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów mieszkań i budynków, w tym:			Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
	Eksploatacja	Remonty/przebudowy	Razem	
2022	250	1000	1250	200
2023	300	1600	1900	200
2024	320	1450	1770	210
2025	340	2100	2440	215
2026	360	2000	2360	220

VIII. Opis innych działań usprawniających gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy.

W latach 2022-2026 podejmowane będą następujące działania usprawniające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) dobór najemców do standardu lokali w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności czynszowe,
- 2) umożliwienie zamiany lokali na mniejsze, o niższym wymiarze czynszu i o obniżonym standardzie lokatorom, którzy posiadają zadłużenie z tytułu czynszu,
- 3) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie czynszowe spłaty zobowiązania w formie ratalnej,
- 4) urealnienie stawki czynszowej za lokale mieszkalne i socjalne,
- 5) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych, strychowych lub lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- 6) dokonywanie bieżących konserwacji, napraw oraz modernizacji budynków i lokali,
- 7) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 8) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu,
- 9) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.
Działania o charakterze inwestycyjnym:
 - 1) budowa kolejnego budynku komunalnego,
 - 2) pozyskanie nowej substancji mieszkaniowej od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa bądź innych spółek skarbu państwa,
 - 3) przebudowy/remonty kapitalne wyeksploatowanych budynków mieszkalnych,
 - 4) termomodernizacja budynków mieszkalnych.

UZASADNIENIE

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 2022 r. poz. 172). Wieloletni program powinien być uchwalony na co najmniej 5 kolejnych lat. Dotychczasowa uchwała obowiązywała w latach 2017-2021, 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 2022-2026
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 2022 – 2026.
8. Opis innych działań usprawniających gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy

Zaktualizowany program pozwala racjonalnie gospodarować zasobem mieszkaniowym Gminy Świdnica. Zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej na lata 2022-2026. Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.