



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 maja 2023 r.

Poz. 2931

### UCHWAŁA NR LXXI/776/23 RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szklarska Poręba na lata 2023-2030**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2023 r. poz. 40) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szklarska Poręba na lata 2023-2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie:  
**Janusz Lichocki**

Załącznik do uchwały nr LXXI/776/23  
Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZKLARSKA PORĘBA NA LATA 2023 – 2030**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szklarska Poręba na lata 2023-2030 zwany dalej „programem”.

2. Opracowanie Programu wymienionego w pkt. 1 realizowane jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz.U. z 2023, poz. 40) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

3. Celem Programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Gminy Szklarska Poręba, które służyć mają optymalnemu wykorzystywaniu istniejących zasobów mieszkaniowych oraz pozyskiwanie do zasobu nowych mieszkań w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

4. Założenia Programu nie naruszają autonomii poszczególnych budżetów rocznych w latach, które są objęte programem. Realizacja założeń planistycznych zależna będzie od konstrukcji poszczególnych budżetów rocznych.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

#### **§ 1. Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szklarska Poręba**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. tworzy 178 lokali o łącznej powierzchni 6783,59 m<sup>2</sup> w 69 budynkach) w tym 11 budynków w 100% stanowiących własność gminy. Pozostałe budynki należą do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada różne udziały wahające się od kilku do kilkudziesięciu procent.

Zestawienie liczby lokali i powierzchni lokali mieszkalnych prezentuje tabela nr 1.

#### **Tabela nr 1**

#### **Lokale komunalne tworzące gminny zasób mieszkaniowy na dzień 31.12.2022 r.**

<b>l.p.</b>	<b>Struktura własnościowa budynku</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Łączna powierzchnia</b>
1	Budynki komunalne w 100% własność gminy	11	95 lokali w tym 1 lokal chroniony o pow. 40,65 m <sup>2</sup>	3056,00 m <sup>2</sup>
2	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	58	22 lokale stanowiący trwałe zasób gminy	969,18 m
			61 lokali	2756,85 m
	<b>Łącznie</b>	<b>69</b>	<b>178 lokali</b>	<b>6782,03 m</b>

Wykaz lokali tworzących trwałe zasoby mieszkaniowe Gminy Szklarska Poręba prezentuje tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

l.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Lokale mieszkalne	Stan techniczny
1	Demokratów 19	181,40	4	dostateczny/niezadawalający
2	Franciszkańska 11	267,64	4	dostateczny/niezadawalający
3	Franciszkańska 36B	237,36	10	dostateczny
4	Obrońców Pokoju 10	235,81	7	dostateczny
5	Osiedle Podgórze 15	188,09	4	dostateczny
6	Turystyczna 2	41,20	1	zły
7	Turystyczna 20	271,87	7	komunalny
8	Waryńskiego 22	285,11	17	zły
9	Waryńskiego 22A	431,52	15	dostateczny
10	Waryńskiego 24	429,70	15	dobry
11	Zdrojowa 3	302,50	7	dostateczny
12	Zdrojowa 3A	183,80	4	dostateczny
13	Jedności Narodowej 34/16	45,30	1	komunalny
14	Turystyczna 3/1	46,03	1	dostateczny
15	Turystyczna 3/4	46,85	1	dobry
16	Turystyczna 14/2	55,97	1	dostateczny
17	1 Maja 3/3	14,40	1	dobry
18	Hutnicza 6/6	48,74	1	dostateczny
19	Partyzantów 4/4	50,25	1	dostateczny
20	Partyzantów 5/2	35,00	1	dostateczny
21	Partyzantów 5/4	38,40	1	dostateczny
22	Sikorskiego 3/2	49,70	1	dostateczny
23	Hutnicza 6/4	28,12	1	dostateczny
24	Franciszkańska 20/7	84,10	1	dobry
25	Partyzantów 4/2	41,86	1	dostateczny
26	Jedności Narodowej 9/5	33,50	1	dostateczny
27	Jedności Narodowej 24/6	62,93	1	dostateczny
28	Grabskiego 1/1	50,23	1	dostateczny
29	Jedności Narodowej 9/6	26,40	1	dostateczny
30	Franciszkańska 32/6	57,30	1	dostateczny
31	Jedności Narodowej 7B/3	45,10	1	dostateczny
32	Dworcowa 4/6	37,10	1	dostateczny
33	Wojska Polskiego 2a/11	38,20	1	dostateczny
34	Wiosenna 2/2	33,70	1	dostateczny
	RAZEM	4025,18	117	

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

Stan dobry - nie wymagający napraw w obecnym stanie

Stan dostateczny - wymagający remontów bieżących i ulepszeń

Stan niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno-adaptacyjnych

Stan zły - wymagający pilnych prac remontowo-konstrukcyjnych

2. Prognozuje się poprawę stanu technicznego lokali poprzez wykonanie remontów bieżących, kapitalnych oraz modernizację w celu poprawy ich standardu i warunków zamieszkiwania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba.

Tabela nr 2 przedstawia wykaz lokali stanowiących trwałe zasób gminy oraz lokale przeniesione (od Lp. nr 22 do Lp. 34) do trwałego zasobu ze względu na wykonane oraz zaplanowane prace remontowe wymagające poniesienia znacznych środków finansowych.

3. Z ogólnej liczby 178 gminnych lokali mieszkalnych 83 lokale o łącznej powierzchni 3726,03 m<sup>2</sup> znajduje się w 58 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. W 36 budynkach wspólnotowych gmina posiada jedynie jeden lokal mieszkalny. W założeniach programu przyjęto, że mieszkania te zostaną sprzedane w okresie do końca 2030 r.

4. Przyjmuje się następującą prognozę ilościową mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stan zasobu mieszkaniowego	159	155	151	147	145	143	141	139

## **§ 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

1. Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność zlokalizowanych na obszarze Szklarskiej Poręby wybudowana została przed rokiem 1945 r., pozostałe budynki pochodzą z lat 1946 – 1985.

2. Po roku 2010 i 2018 wybudowano 2 budynki uzyskując 29 mieszkań i 1 lokal chroniony oraz zaadaptowano 1 budynek uzyskując 7 mieszkań.

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy 92 to lokale o obniżonym standardzie w tym:

- 1) 17 lokali zlokalizowanych w budynku przy ul. Waryńskiego 22, który ze względu na stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) 1 lokal w budynku komunalno-biurowym przy ul. Turystycznej, który ze względu na zniszczenia powstałe w trakcie pożaru został wyłączony z eksploatacji;
- 3) 9 lokali nie posiada bieżącej wody;
- 4) 11 lokali usytuowanych jest w suterenie lub na poddaszu;
- 5) 26 lokali nie posiada łazienki w lokalu;
- 6) 28 lokali nie posiada WC w mieszkaniu.

4. W latach 2023 - 2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział 3.**

### **Analiza potrzeb, planowane zwiększenie wielkości zasobów oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

#### **§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycje tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

3. Ustalanie potrzeb mieszkaniowych w gminie Szklarska Poręba opiera się na następujących założeniach:

- 1) na dzień 31 grudnia 2022r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 71 wnioskodawców (najem socjalny i mieszkalny oraz zamiana lokali);
- 2) na dzień 31 grudnia 2022 r. do realizacji pozostało 10 wyroków sądowych (w sprawach powództwa Gminy Szklarska Poręba oraz z powództwa innych podmiotów).

#### **§ 4. Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji**

1. Z uwagi na duży stopień zużycia budynków, ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych większość budynków wymaga modernizacji.

Kolejność oraz ilość prac remontowych uzależniona jest od wyników kontroli okresowych przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, bieżących potrzeb eksploatacyjnych oraz środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

W pierwszej kolejności wykonywane będą prace zmierzające do zapewnienia bezpieczeństwa lokatorów, remonty pokrycia dachowego, wymiana kotłów i pieców zgodnie z wymogami Uchwały antysmogowej, remonty instalacji technicznych oraz wykonanie nowych instalacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa wyglądu i efektywności energetycznej budynków poprzez remonty elewacji budynków.

Prognozowany zakres remontów określa tabela nr 3.

#### **Tabela nr 3**

#### **Prognozowany rzeczowy zakres prac remontowych w latach 2023-2030**

Lata	Wykaz remontów
2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmiana sposobu ogrzewania ze stałopalnego na gazowe: ul. Franciszkańska 32/6 ul. Wojska Polskiego 2a/11 ul. Jedności Narodowej 3/7b ul. Dworcowa 4/6</li> <li>- Wymiana instalacji elektrycznej: ul. Franciszkańska 32</li> <li>- Remonty lokali socjalnych: ul. Waryńskiego 22A</li> <li>- Wykonanie nowej instalacji c.o gaz: ul. Zdrojowa 3/5</li> </ul>
2025-2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmiana sposobu ogrzewania ze stałopalnego na gazowe w 5 lokalach.</li> <li>- Remont elewacji budynku: ul. Franciszkańska 11</li> <li>- Wymiana instalacji elektrycznej: ul. Franciszkańska 36B</li> <li>- Remonty lokali socjalnych:</li> </ul>

	ul. Franciszkańska 36B
2026-2027	- Likwidacja kotłowni na opał stały w budynku przy ul. Demokratów 19 wraz z wykonaniem ogrzewania w 4 lokalach:  - Wymiana pokrycia dachowego: ul. Demokratów 19
2028-2029	- Remont elewacji: ul. Turystyczna 20  - zmiana sposobu ogrzewania ze stałopalnego na gazowe lub elektryczne w 5 lokalach
2030	- Remont pokrycia dachowego: ul. Franciszkańska 11  - Remont elewacji: ul. Demokratów 19  - Zmiana sposobu ogrzewania ze stałopalnego na gazowe lub elektryczne w 5 lokalach

2. Administrator realizować będzie remonty w oparciu o plany rzeczowo – finansowe.

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe i modernizacje będzie pozyskiwana z czynszów za najem lokali mieszkalnych (w tym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu, dotacji z budżetu Gminy oraz innych źródeł, np. kredyty itp.

4. W ramach uzyskanych środków finansowych przyjmuje się priorytety prac remontowych. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali, podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecny stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

5. Koszty remontów budynków, wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości będą pokrywane w szczególności ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz kredytów.

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

##### **§ 5. Prywatyzacja mieszkań komunalnych.**

1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie bezprzetargowym. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określone zostały w uchwale Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie. Od 15 października 2015 r. obowiązuje uchwała nr XIV/151/15 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 24 września 2015r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w której ustalono maksymalną bonifikatę od ceny lokalu na poziomie:

- 85% - dla nabywców komunalnych lokali mieszkalnych, jeżeli nabywca dokonuje jednorazowej zapłaty ceny lokalu,
- 80% - dla nabywców komunalnych lokali mieszkalnych, jeżeli nabywca dokonuje zapłaty w ratach.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne, w sensie prawnym jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

#### **§ 6. Program sprzedaży mieszkań komunalnych.**

1. Na podstawie średniej sprzedaży mieszkań w latach 2016 - 2022 oraz w związku z planowanymi nakładochłonnymi remontami w lokalach komunalnych prognozuje się sprzedaż lokali na poziomie 4 rocznie.

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach pozostaje ostatni lokal. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zostanie zaoferowany inny lokal zamienny.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Szklarska Poręba będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

4. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- a) objęcie najmem socjalnym,
- b) niesamodzielność lokalu,
- c) stwierdzone zaległości czynszowe,
- d) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

5. Lista budynków oraz lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych do sprzedaży podlega ciągłej aktualizacji.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 7. Zasady ogólne**

1. Racjonalna polityka czynszowa w latach 2023-2030 Gminy Szklarska Poręba będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania polityki czynszowej, która zapewni utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny pokrywać bieżące koszty utrzymania, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> w Szklarskiej Porębie mogłaby wynosić 15,18 zł/m<sup>2</sup>.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

4. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których własne możliwości finansowe nie pozwalają na pokrycie pełnych kosztów utrzymania lokalu, nadal będzie możliwość uzyskania pomocy poprzez otrzymanie dodatków mieszkaniowych oraz świadczeń wypłacanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Szklarskiej Porębie.

#### **§ 8. Zasady ustalania stawek czynszu oraz warunki obniżania czynszu**

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat nienależnych ustala zarządzeniem Burmistrz Szklarskiej Poręby nie częściej niż wraz w roku. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

- a) zniżka za zły stan techniczny lokalu mieszkalnego - 5%,
- b) zniżka za zły stan techniczny budynku - 5%,
- c) zniżka za brak łazienki w lokalu mieszkalnym - 5%,
- d) zniżka za brak wc w lokalu mieszkalnym - 5%,
- e) zniżka za położenie lokalu mieszkalnego w suterenie lub na poddaszu - 5%,
- f) zniżka za brak kuchni w lokalu mieszkalnym - 5%,
- g) zniżka za brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym - 5%,
- h) zniżka za lokal w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych - 2%.

Czynniki podwyższające stawki czynszu za lokale mieszkalne:

- a) lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni lokalnej; + 10%

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 20% stawki bazowej czynszu.

3. Gmina Szklarska Poręba, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełniane przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lokalu.

4. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

5. Dopuszcza się obniżenie czynszu dla osób kierowanych do zawarcia umowy najmu, które dokonają swoim staraniem remontu lokalu. Obniżenie stanowić może max 100% podstawowego wymiaru czynszu za okres przeprowadzenia remontu, jednakże nie dłużej niż za okres 3 miesięcy.

#### **§ 9. Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania umowy.**

1. Uznaje się za celowe dokonanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stany technicznego.

2. Podstawa dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu.

4. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, następuje zwolnienie z obowiązku uiszczenia czynszu na okres do 12 miesięcy. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

5. Przepis ust. 4 stosuje się również do najemcy lub przyszłego najemcy, któremu wskazano lokal pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, w tym również w ramach wykwaterowania i zamiany.

#### **§ 10. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym**

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenia działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.



3. Prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

### **§ 11. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

1. W przypadku czasowego niezamieszkania przez najemcę w lokalu niemieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu, najemca może ubiegać się o zawieszenia naliczenia opłat.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczenia czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające złożenie wniosku a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony, nie dłużej niż 6 miesięcy.

### **§ 12. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu pomieszczenia tymczasowego.

2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, obowiązane są, co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### **§ 13. Zarządzanie zasobem**

1. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Szklarska Poręba wykonuje Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej z siedzibą przy ul. 1 Maja 53C w Szklarskiej Porębie, działający na podstawie uchwały nr L/587/17 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie nadania statutu jednostce budżetowej Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Szklarskiej Porębie.

2. Administrowanie ma na celu wykonywanie czynności związanych z dbałością o części wspólne w budynkach stanowiących własność Gminy Szklarska Poręba lub w których posiada udział a także:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali;
- 4) utrzymywanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
- 5) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków, lokali mieszkalnych i znajdujących się w nich urządzeń;
- 6) zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali;
- 7) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) prowadzenie windykacji.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§ 14. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Szklarska Poręba stanowią mający przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w postaci kredytów, dotacji i innych środków np. z Funduszu Dopląt, fundusze z Unii Europejskiej.

**§ 15. Wydatki na utrzymanie zasobu**

1. Koszty zarządu nieruchomościami stanowiącymi 100% własności Gminy, a w szczególności:

- a) wydatki na bieżącą konserwację części wspólnych budynków,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- c) obowiązkowe przeglądy, ubezpieczenia, podatki,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) wynagrodzenie zarządcy.

2. Wydatki wynikające z obowiązków właściciela lokali mieszkalnych.

3. Koszty remontów kapitalnych budynków komunalnych.

4. Wydatki ponoszone w związku z obowiązkiem uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz na Fundusz Remontowy, w nieruchomościach wspólnych w których gmina posiada udziały.

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 prezentuje tabela nr 4

**Tabela nr 4**

rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2023
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym koszty eksploatacji	217000	220 000	220 000	215 000	210 000	205 000	200 000	200 000
Koszty zarządu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	234 000	230 000	225 000	220 000	215 000	215000	215 000	215000
Koszty remontów, modernizacji, wydatki inwestycyjne	255 000	485 000	520 000	500 000	480 000	480 000	450 000	400 000
Suma	706 000	935 000	965 000	935 000	905 000	900 000	865 000	845 000

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz koszty remontów w latach 2023 - 2030 uwzględniają prognozowany poziom inflacji oraz planowana sprzedaż lokali

**Rozdział 8.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szklarska Poręba przewiduje się:

- 1) wspieranie zamian lokali pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych;
- 2) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz stanowiących własność gminy;
- 3) działania zmierzające do przystosowania budynków oraz lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnością;
- 4) współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej;
- 5) działania na rzecz wspierania najemców przy wymianie źródeł ciepła na ekologiczne.