



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 listopada 2021 r.

Poz. 5584

OBWIESZCZENIE WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 30 listopada 2021 r.

o sprostowaniu błędu w uchwale Rady Miejskiej w Bogatyni nr LXX/432/21 z dnia 12 października 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogatynia na lata 2021-2027”

Na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), należy sprostować następujący błąd:

- 1) w uchwale Rady Miejskiej w Bogatyni nr LXX/432/21 z dnia 12 października 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogatynia na lata 2021-2027”; ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 października 2021 r. pod poz. 4859; prawidłowy załącznik do uchwały stanowi załącznik do niniejszego obwieszczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Jarosław Obremski

Załącznik do obwieszczenia
Wojewody Dolnośląskiego
z dnia 30 listopada 2021 r.

Załącznik do Uchwały
Nr LXX/432/21 Rady Miejskiej w Bogatyni
z dnia 12 października 2021 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY
BOGATYNIA NA LATA 2021 – 2027**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogatynia na lata 2021 – 2027, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Bogatynia w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Bogatynia według stanu na dzień 31 marzec 2021 roku.
3. Program obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2021 -2027;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2021 – 2027;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
 - 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ileć w programie jest mowa o:
 - 1) Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogatynia na lata 2021 – 2027”;
 - 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia;
 - 4) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Bogatynia;
 - 5) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bogatynia;

- 6) Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogatynia przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

Dział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Bogatynia w latach 2021 -2027

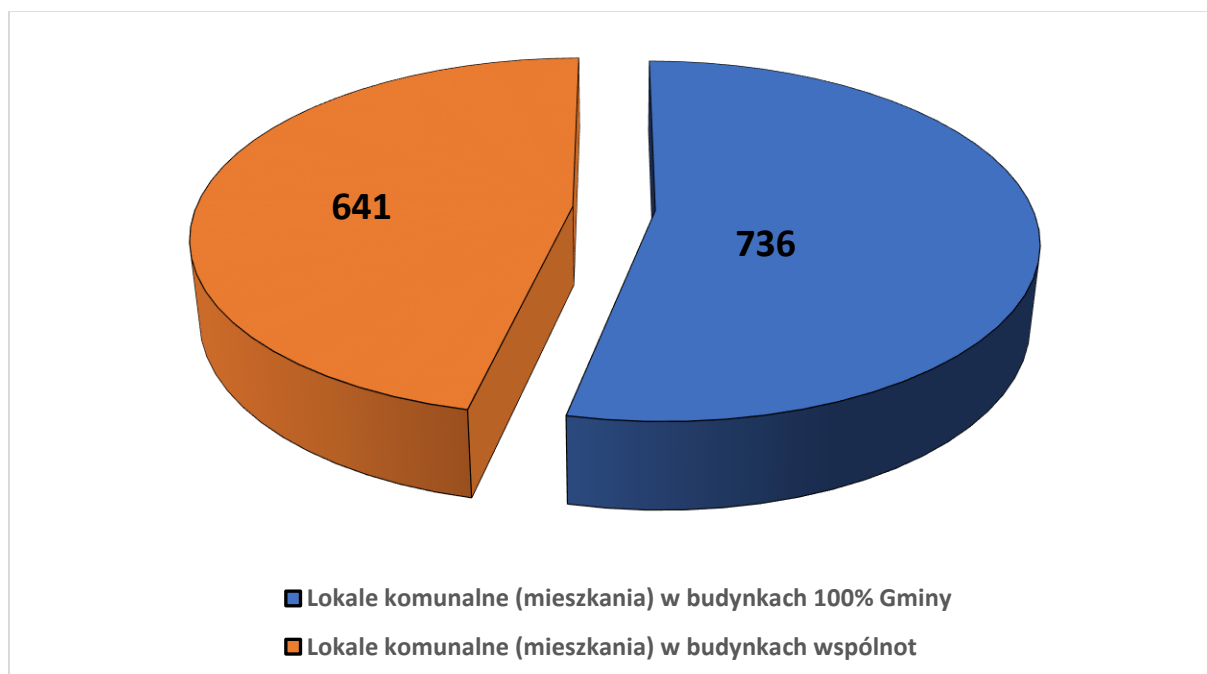
Rozdział 1.

Wielkość Zasobu mieszkaniowego

§ 1.

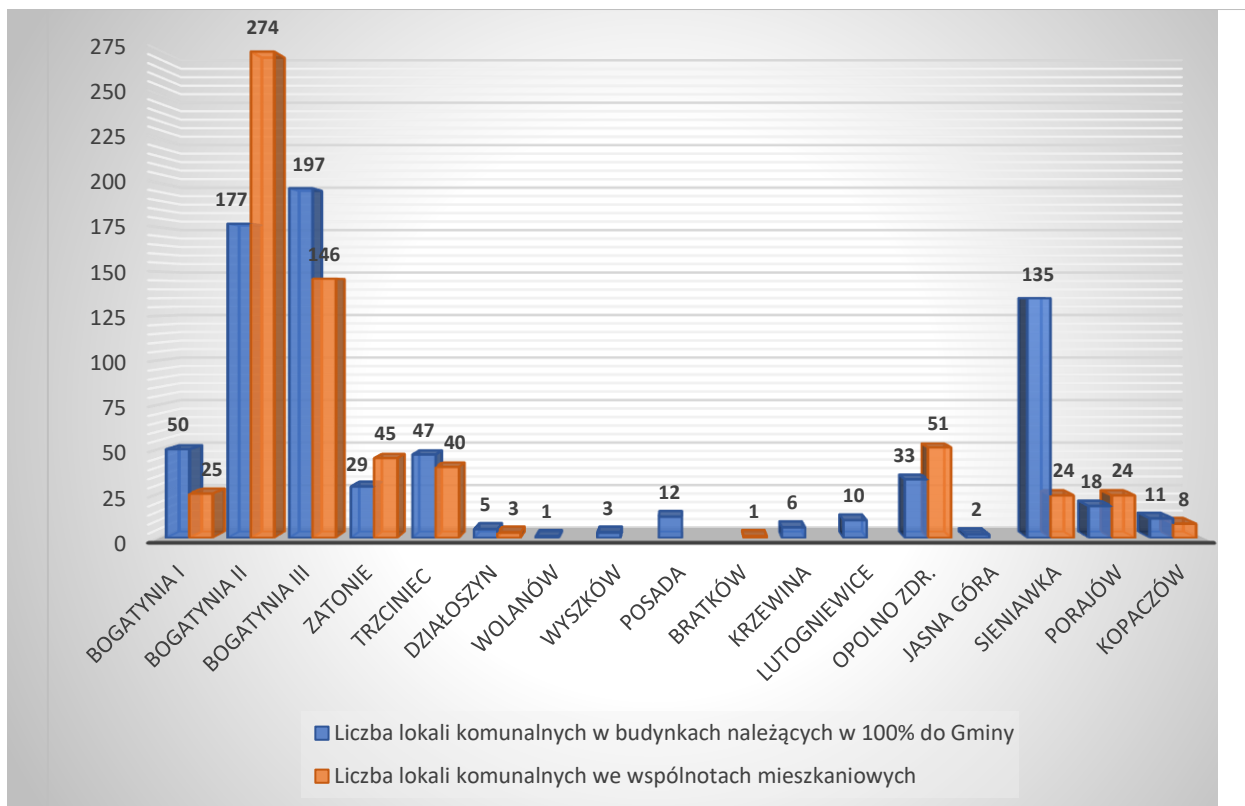
1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Bogatynia, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Bogatynia według stanu na dzień 31 marca 2021 roku wynosił ogółem 1457 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 67 930,39 m², z czego 80 mieszkań stanowi pustostany o powierzchni 3 119,50 m², natomiast 1377 lokali mieszkalnych jest zasiedlonych, co daje łączną powierzchnię 63 093,72 m² w tym:
 - 1) 736 lokali mieszkalnych w 163 budynkach będących w 100 % własnością Gminy,
 - 2) 641 lokali mieszkalnych w 280 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykres 1 Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bogatynia na dzień 31 marca 2021 r.



3. Cztery lokale mieszkalne o ogólnej powierzchni użytkowej 248,50 m² Gmina wynajmuje od Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych jej obszarach przedstawia poniższy wykres.

Wykres 2. Mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych jej obszarach na dzień 31 marca 2021 r.



5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1 Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.03.2021 r.

Lp.	Budynki mieszkalne	Liczba budynków		Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	
		Ilość	%	ilość	%	ilość	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budynki stanowiące własność Gminy w 100%	163	36,79	736	53,45	36 059,57	57,15
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	280	63,21	641	46,55	27 034,15	42,85
3.	Ogółem	443	100	1377	100	63 093,72	100

Z powyższych danych wynika, że 46,55 % lokali stanowiących własność Gminy znajduje się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 53,45 % w budynkach stanowiących 100% własności Gminy. Budynki będące własnością Gminy stanowią 36,79 % zasobu, budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada swój udział to 63,21 %.

6. Wskaźniki mieszkaniowe dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2 Zasób mieszkaniowy Gminy - wskaźniki mieszkaniowe, według stanu na dzień 31.03.2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy Gminy
1	2	3
1.	Liczba mieszkań w zasobie	1 377
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie [m ²]	63 093,72
3.	Liczba zamieszkałych osób	3 049
4.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	45,82
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ² na osobę]	20,69
6.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	2,21

7. Strukturę własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych obrazuje poniższa tabela.

Tabela 3 Struktura własności z uwzględnieniem ilości mieszkań komunalnych we wspólnotach, według stanu na dzień 31.03.2021 r.

Lp.	Wspólnoty z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1	2	3	4
1.	Wspólnoty z jednym mieszkaniem komunalnym	115	41,07
2.	Wspólnoty z dwoma mieszkaniami komunalnymi	80	28,57
3.	Wspólnoty z trzema mieszkaniami komunalnymi	46	16,43
4.	Wspólnoty z czterema mieszkaniami komunalnymi	17	6,07
5.	Wspólnoty z pięcioma mieszkaniami komunalnymi	9	3,22
6.	Wspólnoty z sześcioma mieszkaniami komunalnymi	2	0,71
7.	Wspólnoty z siedmioma i więcej mieszkaniami komunalnymi	11	3,93
	Razem	280	100

Z powyższego wynika, że najwięcej wspólnot mieszkaniowych jest z jednym lokalem komunalnym. Najmniej wspólnot (po jednej) jest z dziewięcioma i dwunastoma lokalami komunalnymi.

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

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jest ściśle związany z datą ich wybudowania. Średni wiek budynków będących w 100 % własnością Gminy wynosi ok. 100 lat.
2. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym, w których znajdują się mieszkania komunalne przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne

Data wzniesienia budynku	Budynki stanowiące własność gminy w 100%		Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		Budynki komunalne i budynki wspólnot z udziałem Gminy ogółem	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
1	2	3	4	5	6	7
przed 1945	146	89,57	231	82,44	376	85,10
1945 – 1970	9	5,52	15	5,37	24	5,42
1971 – 2000	5	3,07	34	12,19	39	8,80
2001 – 2011	3	1,84	0	0	3	0,68
Razem	163	100	280	100	443	100

Z powyższego wynika, iż zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed 1945 rokiem.

3. Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 późn.zm.).
4. Określając stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przyjęto następujące założenia:
 - 1) Stan techniczny dobry – dotyczy zasobu, w którym nie zachodzi potrzeba remontu, wymagającego jedynie bieżącej konserwacji i napraw;
 - 2) Stan techniczny średni i dostateczny – dotyczy zasobu wymagającego remontu o średnim natężeniu lub modernizacji;
 - 3) Stan techniczny zły – dotyczy zasobu wymagającego kapitalnego remontu, warunkowo dopuszczony do użytkowania lub wyłączonego z użytkowania.
5. Aktualny stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5 Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy, według stanu na dzień 31.03.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny							
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	48	29,09	97	58,79	18	12,12	163	100

6. W latach 2021 - 2027 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenie do likwidacji wspólnych łazienek i toalet jak również wyeliminowania złych stanów budynków. Działania te dotyczą również budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiany sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.
7. Stan wyposażania zasobów mieszkaniowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6 Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych Gminy wg stanu na dzień 31.03.2021 r.

Lp.	Mieszkania wyposażone w instalacje	Ilość mieszkań komunalnych	
		Szt.	%
1	2	3	4
1.	Wodociąg sieciowy	1 377	100,00
2.	Łazienka	1 044	75,32
3.	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej i lokalnych kotłowni	753	54,32
4.	Ciepła woda z sieci miejskiej i lokalnych kotłowni	598	43,14
5.	Kanalizacja ogólnospławna	1 170	84,41
6.	Szambo	220	15,87

8. Z ogólnej liczby 1377 lokali mieszkalnych zasobu Gminy 54,32 % lokali jest podłączonych do sieci miejskiej i lokalnych kotłowni centralnego ogrzewania 43,14 % korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej i lokalnych kotłowni, 100% budynków jest wyposażonych w wodociąg sieciowy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego .

§ 3.

1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bogatynia w kolejnych latach:

Tabela 7 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2027

Wyszczególnienie	Stan na 31.03.2021	Prognoza na dzień 31 grudnia						
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ilość lokali ogółem	1377	1367	1355	1343	1331	1319	1307	1297

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów, oraz rozbiórkę budynków w bardzo złym stanie technicznym, których koszt remontu przewyższa opłacalność ekonomiczną.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy (budynki stanowiące w 100% własność Gminy Bogatynia) przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2027

Rok.	Stan techniczny budynków							
	Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Do rozbiórki	Ogółem budynków w
	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	Liczba
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2021	48	29,45	97	59,51	18	11,04	0	163
2022	47	29,38	98	61,25	15	9,37	1	160
2023	47	30,13	99	63,46	10	6,41	1	156
2024	44	28,57	101	65,58	9	5,85	1	154
2025	44	28,77	101	66,01	8	5,22	1	153
2026	43	29,05	102	68,92	3	2,03	1	148
2027	40	27,59	103	71,03	2	1,38	0	145

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynku, wykonanych w przyszłości remontów, modernizacji oraz bieżącego utrzymania.
4. W prognozie stanu technicznego na lata 2021-2027 przewiduje się spadek ilości budynków w dobrym stanie technicznym ze względu sprzedaż na rzecz najemców, zarówno lokali mieszkalnych jak i budynków. Podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania w budynkach o średnim i dostatecznym stanie technicznym.
5. Gmina stosownie do posiadanych udziałów będzie nadal partycypować w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Dział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 4.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych przede wszystkim należą:
 - 1) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 2) realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o braku do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (należy zapewnić pomieszczenia tymczasowe),
 - 3) pomieszczenia tymczasowego,
 - 4) zapewnianie lokali zamiennych,
 - 5) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku - w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniające kryteria dochodowe, określone w Uchwale.
2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję 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. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych opiera się na następujących założeniach:

- 1) na dzień 31.03.2021 r. na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy zakwalifikowało się 117 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich) z czego:
 - a) 52 rodziny o najem socjalny lokali z tytułu osiągniętych dochodów,
 - b) 49 rodzin o najem lokali na czas nieoznaczony,
 - c) 16 rodzin o zamianę lokali z urzędu,
- 2) na dzień 31.03.2021 r. na przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy nie zakwalifikowało się 51 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich) z czego:
 - a) 42 rodziny nie zgłosiły się do weryfikacji,
 - b) 9 rodzin nie spełniało wymogów zgodnie z Uchwałą Nr V/44/03 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 4 marca 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogatynia.
- 3) na dzień 31 grudnia 2020 r. do realizacji pozostało 65 wyroków sądowych, w tym:
 - a) z prawem do lokalu socjalnego - 31 (w tym z powództwa: MZGK – 28, TBS -1, osoby prywatne -2),
 - b) bez prawa do lokalu socjalnego – 34 wnioskodawców,
- 4) Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym między innymi po pożarze i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź umową na czas nieoznaczony.
- 5) Stan techniczny zasobu wskazuje, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie około 2-3 budynków i zapewnienie w związku z tym około 10 lokali zamiennych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb remontowych.

§ 5.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Bogatynia, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333z późn. zm.),

- a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. Prace te gwarantują:
- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - c) elewację budynku bez ubytków,
 - d) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
 - g) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
 - 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje wodociągowe i elektryczne,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Wydatki na planowane remonty i inwestycje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 9 Plan remontów i inwestycji na lata 2021-2027

Lp.	Wyszczególnienie	ROK							Ogółem:
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Remonty siłami własnymi									
1.	Remont lokali w zakresie: - wymiany instalacji: wodkan, elektrycznej, c.o., c.w.u.	230.00	450.00	450.00	420.00	400.00	400.00	400.00	2 750.00
	- remonty szamba, wykonanie przydomowej oczyszczalni	18.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1 218.00
	- przebudowy pieców kaflowych,	30.00	50.00	50.00	40.00	40.00	40.00	40.00	290.00
	- miejscowej naprawy dachów,	13.00	13.00	13.00	10.00	10.00	10.00	10.00	79.00
	- remonty dachów,	199.50 ²		200.00	250.00 ¹		200.00	200.00	1 449.50
	- naprawa kominów,	200.00	40.00	200.00	40.00	45.00	45.00	45.00	300.00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25.00 ^{40.00}	50.00	45.00 50.00	50.00	500.00 ¹	50.00	50.00	775.00
3.	Remonty elewacji budynków z dociepleniem, wykonanie izolacji pionowej, poziomej, drenaż	-	350.00	400.00 ²	300.00	500.00 ¹	300.00	300.00	2 100.00
4.	Malowanie klatek schodowych	-	50.00	50.00	70.00	70.00 500.00 ³	200.00 ¹		940.00
5.	Remont wolnych mieszkań i pozostałe remonty wynikające z przeglądów technicznych i awarii	134.80	150.00	150.00	170.00	170.00	170.00	170.00	1 114.800
Razem		690.30	1 553.00	1 603.00	1 555.00	2 135.00	1 615.00	1 915.00	11 016,30

¹ dot. nieruchomości położonej przy ul. Pocztowej 15C w Bogatyni (azbest)

² dot. nieruchomości położonej przy ul. M.C. Skłodowskiej 31 ABCD w Bogatyni

³ dot. nieruchomości położonych przy ul. Rolniczej w Sieniawce (dawny teren szpitala)

Dział III
Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025
Rozdział 1.
Program Sprzedaży mieszkań
§ 6.

1. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2027 przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 10 Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2021-2027.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	Przewidywane wpływy [tys. zł]
1	2	3	4
1.	2021	10	56
2.	2022	10	61,6
3.	2023	10	74,6
4.	2024	10	82,0
5.	2025	10	90,2
6.	2026	10	99,2
7.	2027	10	109,1
Razem:		70	572,7

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomości udział Gminy jest mniejszy niż 50 %. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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 zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.
3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy będzie następować po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.
4. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym budynków i lokali mieszkalnych:
- 1) położonych w Bogatyni przy ul. Kolejowej 4, Polnej 8, Ignacego Daszyńskiego 53, Pocztovej 13A, 13B i 15C, Tadeusza Kościuszki 22 A, Marii Skłodowskiej-Curie 31A-D, 33A-D, 35 oraz w Sieniawce przy ul. Rolniczej 27 A,B; 29 A,B,C,D,E,F; 35 A,B,C; 37 A,B,C,D,E.
 - 2) przeznaczonych na najem socjalny lokalu,

- 3) usytuowanych w budynkach, w których przewidziana jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia,
- 4) ze stwierdzonymi zaległościami czynszowymi.

Dział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 7.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. W zasobie mieszkaniowym Gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu. Każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Burmistrz Miasta i Gminy Bogatynia w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Dla Gminy wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2020 roku do 31 marca 2021 roku wynosi 4 087 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 września 2020 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 5291). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Gminie mogłaby wynosić 10,22 zł/m².
4. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób Gminy, ustalana jest na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
5. Stawka czynszu dla najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń, stanowić będzie 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.
6. Do stawki czynszu określonej w § 7 ust. 5 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.
7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostaną obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

Rozdział 2

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

§ 9.

1. Czynniki wpływającymi na obniżenie stawki bazowej czynszu są:
 - 1) położenie lokalu na parterze lub IV piętrze zabudowy wielorodzinnej - o 10 %;
 - 2) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków - o 10 %;
 - 3) lokale posiadające pomieszczenie kuchenne bez okien i bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 10%,
 - 4) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka, wc) przez więcej niż 1 odrębnego najemcę - o 10%,
 - 5) lokale bez łazienki - o 20%,
 - 6) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej, z kotłowni lokalnej lub zasilanej energią elektryczną - o 10%,
 - 7) lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej z kotłowni lokalnej - o 10 %,
 - 8) zły stan techniczny budynku - o 20%,
 - 9) lokal usytuowany w budynku o zabudowie łązycznej - o 20%,
 - 10) lokale położone w miejscowości Opolno Zdrój ze względu na bliskie sąsiedztwo odkrywki węgla brunatnego.
2. Czynniki wpływającymi na podwyższenie stawki bazowej czynszu są:
 - 1) lokal wyposażony w łazienkę - 20%,
 - 2) lokal wyposażony w wc podłączone do sieci kanalizacyjnej – 10%,
 - 3) lokal wyposażony w c.o. zasilane z sieci miejskiej, kotłowni lokalnej lub zasilany energią elektryczną – 10%.
 - 4) lokal wyposażony w ciepłą wodę zasilany z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – 10%
 - 5) dobry stan techniczny budynku - 20%
 - 6) lokal usytuowany w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej, bliźniaczej - 30%
3. Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 50% stawki bazowej czynszu.
4. Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową w Gminie Bogatynia nie uwzględnia się czynnika obniżającego lub podwyższającego wartość użytkową lokalu wynikającego z położenia budynku z wyjątkiem określonym w § 9 ust. 1 pkt 10.
5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń.

6. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych przez Zakład Budżetowy na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Rozdział 3

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu.

§ 10.

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian czynszu najmu, w czasie trwania stosunku najmu, w przypadkach:
 - 1) gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych poprzez wynajmującego,
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
- 3) Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego, na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń, nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
- 4) Podstawą dokonania zmian w zakresie wysokości stawki czynszu z przyczyn zawartych w § 10 ust.1 jest protokół potwierdzający dokonania zmian i uzasadnienie podwyżki lub obniżki czynszu.

Rozdział 4

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

§ 11.

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest wykonywana.
2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócić spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego.

§ 12.

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym 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 i opłat za media, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.
2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.
3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.
4. Wysokość przyznanej obniżki czynszu uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:
 - 1) do 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji – przyznaje się ulgę w czynszu w wysokości 30% za wyłączoną powierzchnię,
 - 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji – zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

Rozdział 6

Aktywna windykacja zaległości czynszowych.

§ 13.

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty.
2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami będą podejmowane działania w zakresie:
 - 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych.
4. W przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego jest wyższa od powierzchni użytkowej określonej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział 7

Warunki obniżania czynszu.

§ 14.

1. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W stosunku do najemców o niskich dochodach, w tym najemców zobowiązanych do płacenia czynszu, na podstawie art. 7 ust. 2 Ustawy może być udzielona obniżka czynszu, naliczonego dla danego lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym rozdziale.
3. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w § 8 Uchwały Nr V\44\03 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 04 marca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogatynia (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003. Nr 61, poz. 1378 ze zm.).
4. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
5. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość przyznanej najemcy kwoty obniżki czynszu.
6. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
7. Stawka czynszu, po zastosowaniu obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal objęty najmem socjalnym.
8. Najemca, który zajmuje lokal mieszkalny o powierzchni normatywnej większej niż określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie mógł ubiegać się o obniżkę czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne, o ile dokona zamiany dotychczasowego lokalu w pierwszym okresie stosowania obniżki. Zamiana może nastąpić zarówno z inicjatywy najemcy, jak i wynajmującego.
9. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach:

- 1) określonych w art. 7 w ust.10 Ustawy,
 - 2) najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia,
 - 3) najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania, lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął drugiej propozycji zasiedlenia lokalu, wskazanego przez wynajmującego,
 - 4) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej trzech miesięcy, chyba że zastosowano ulgę w spłacie tej zaległości na podstawie odrębnych przepisów.
10. Odstępuje się od obniżki czynszu, gdy zachodzą przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 Ustawy, a także gdy:
- 1) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - 2) najemca nie wywiązuje się z warunków określających spłatę zaległości.
11. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się od poziomu określonego w poniższej tabeli.

Tabela 11 Kwota udzielonej obniżki ustalona na poziomie:

Lp.	Rodzaj gospodarstwa domowego	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki czynszu
			[%]
1	2	3	4
1.	Gospodarstwo jednoosobowe	do 50% najniższej emerytury	50
2.		Powyżej 50% do 125% najniższej emerytury	30
3.		powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	20
4.	Gospodarstwo wieloosobowe	do 50% najniższej emerytury	30
5.		powyżej 50% do 100% najniższej emerytury	20

Rozdział 8

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 15.

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 2001 r. 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 tymczasowego pomieszczenia.
2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

Dział V

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

Zarządzanie zasobem.

§ 16.

1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Bogatynia realizowane są przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Bogatyni, który działa w formie jednostki budżetowej, na podstawie Uchwały Nr XVIII/148/04 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 29 czerwca 2004 roku w sprawie utworzenia zakładu budżetowego „Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Bogatyni” oraz na podstawie Statutu stanowiącego załącznik do niniejszej Uchwały.
2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.
3. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.
4. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem Gminy powinno pozwolić na:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków,

- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
 - 4) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją,
 - 5) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta i Gminy Bogatynia,
 - 7) racjonalne zużycie mediów,
 - 8) poprawę stanu technicznego zasobu,
 - 9) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
 - 10) realizację Uchwał Rady Miejskiej dotycząca pomocy finansowej dla najemców, czynszów, gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
 - 11) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.
5. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 1

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 17.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:
 - 1) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
 - 2) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Bogatyńskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe,
 - 3) w ramach pozyskanych środków od:
 - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
 - Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
 - Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego.

3. Dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2020 r. wyniósł 1 351 722,57 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.) 97 434,88 m², wyznacza średni dochód z tytułu czynszu w wysokości 1,16 zł/m². Stanowi to około 73,4 % stawki bazowej czynszu, równej w mieście 1,58 zł. i około 88,5 % stawki bazowej czynszu, równej na wsi 1,31 zł.
4. Prognozowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2027 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 12 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów

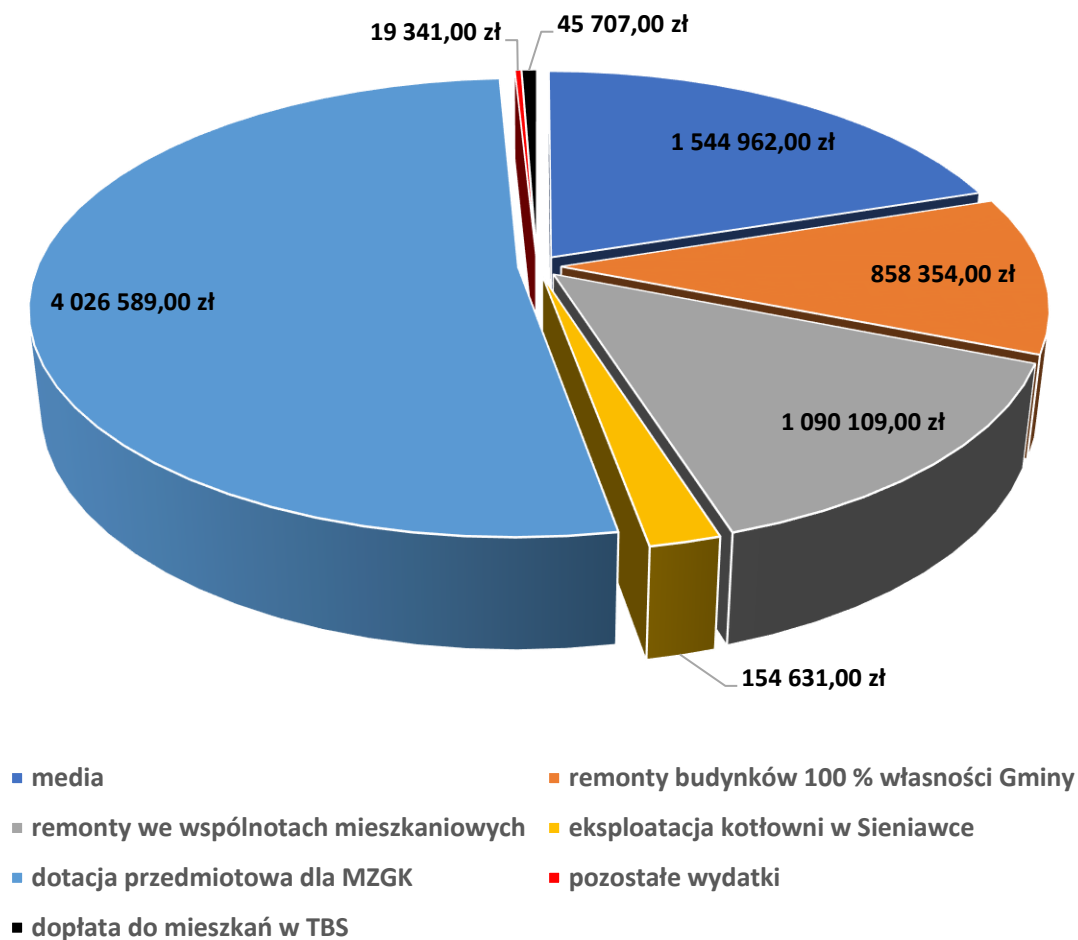
Lp.	Wyszczególnienie	ROK						
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
		[tys. zł]						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ogółem, w tym:		5 617,41	6 532,44	7 148,93	7 949,89	8 845,69	9 848,07	10 970,06
1.	Wpływy z tytułu czynszów i odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego	1 486,87	1 709,90	1 966,39	2 261,35	2 600,55	2 990,63	3 439,22
2.	Dochody z najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży	122,54	122,54	122,54	122,54	122,54	122,54	122,54
3.	Dotacja przedmiotowa do 1 m ² powierzchni lokali mieszkalnych dla MZGK	4 008,00	4 900,00	5 390,00	5 929,00	6 521,90	7 174,1	7 891,00

Dział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne.

Rozdział 1**Koszty utrzymania zasobu.****§ 18.**

1. Koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2020 r. wyniosły – według stanu na 31 grudnia 2020 roku – 7 739 692 zł w tym:
 - 1) media (zakup energii elektrycznej, wody, ścieków i oleju do kotłowni w Sieniawce oraz kosztów sądowych wraz z odsetkami),
 - 2) eksploatacja kotłowni w Sieniawce (wynagrodzenie bezosobowe, monitorowanie systemu alarmowego oraz całodobowy jej nadzór),
 - 3) remonty we wspólnotach mieszkaniowych wraz z utrzymaniem części wspólnych,
 - 4) remonty lokali komunalnych i budynków stanowiących 100% własności Gminy,
 - 5) dotacja przedmiotowa dla MZGK (dotacja ma charakter dopłat do wytworzonych produktów lub świadczonych usług przez zakład budżetowy, gmina może przekazać swojemu zakładowi budżetowemu dotację przedmiotową stanowiącą różnicę kosztów i pobieranych cen),
 - 6) dopłata do mieszkań w TBS (porozumienie w sprawie zasiedlenia lokali mieszkalnych w zasobach TBS Sp. z o.o. w Bogatyni z dnia 12 października 2006 roku),
 - 7) pozostałe wydatki (zakup i montaż skrzynek pocztowych, wywóz nieczystości z budynku w Porajowie).

Wykres 3 Koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w 2020 r.

2. Prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021- 2027 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 13 przedstawia prognozę wysokości kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i zaliczki na fundusz remontowy, w kolejnych latach.

Tabela 13 Prognozowane koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2027

Lp.	Wyszczególnienie	Rok							Ogółem
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		[tys. zł]							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Koszty utrzymania substancji komunalnej w częściach wspólnych nieruchomości w tym wynagrodzenie zarządcy, fundusz bieżący i remontowy.	1 190	1 428	1 714	2 056	2 468	2 961	3 553	15 370
2	Koszty remontów dotyczące budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne.	865,5	1 995	2 195	2 316	2 513	2 741	3 001	15 626,5
3	Koszty remontów dotyczące części wspólnych znajdujących się we wspólnotach do wys. udziałów.	136,76	164	197	236	284	340	408	1 765,76
4	Koszty remontów i modernizacji stanowiących wydatki inwestycyjne.	0,00	1 500	1 600	1 800	1 800	1 800	2 000	10 500
5	Koszty bieżącej eksploatacji	0,00	50	60	70	80	80	90	430
Ogółem		2 192,26	5 137	5 766	6 478	7 145	7 922	9 052	43 692,26

Dział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1

Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem.

§ 19.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) za priorytetowe należy uznać zamiany zgłaszane przez najemców posiadających w zasobie Gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze;
- 2) dążenie do wyznaczania do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne;
- 3) wynajem tymczasowych pomieszczeń od innych podmiotów celem zapewnienia realizacji wyroków sądowych;
- 4) weryfikacja umów najmu oraz wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy;
- 5) prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, tak jak podnajem bez zgody wynajmującego;
- 6) likwidacja pustostanów, czyli lokali długotrwale niezamieszkałych.

Rozdział 2

Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 20.

Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. zmianę sposobu użytkowania, kompleksowe generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidację wspólnych sanitariatów znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi. Remonty obejmować będą wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub zły stan techniczny.

Rozdział 3

Zamiana mieszkań.

§ 21.

1. W ramach realizowanej przez Gminę polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:
 - 1) na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z najemcą, którego lokal jest przedmiotem najmu,
 - 2) zadłużonego na inny, pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie,
 - 3) ze względu na stan zdrowia - w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal położony np. na niższej kondygnacji,
 - 4) w ramach pomocy rodzinom wielodzietnym „dwa plus trzy i jeszcze więcej” w celu poprawy warunków mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, zamieszkujących w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę przez okres co najmniej 1 roku.
2. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są Uchwałą Rady Gminy i Miasta w Bogatyni w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bogatynia.

Rozdział 3

Współpraca z Bogatyńskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny.

§ 22.

W ramach współpracy z Bogatyńskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny, Gmina Bogatynia realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych i wspomaganych.