

**Uchwały Nr XXXVII/273/2026
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 28 lipca 2026 roku**

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2026-2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 poz. 662) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 725) Rada Miasta Świeradów-Zdrój uchwała, co następuje:

§1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2026-2031”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§4

Traci moc uchwała nr Nr XXVIII/127/2020 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 maja 2020 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świeradów-Zdrój na lata 2020 - 2025

Przewodniczący Rady Miasta
Świeradów-Zdrój
Lubomir Leszczyński

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świeradów-Zdrój, zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023,poz. 725 ze zm) zwana dalej „ustawą”. Projekt uchwały został sporządzony na podstawie 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 zgodnie, z którym rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania zasobem gminy. Wobec upływu czasu i niedostosowania przepisów obowiązującej uchwały Nr XXVIII/127/2020 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 maja 2020 roku r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2020-2025 obowiązująca od dnia 29 maja 2020 roku ustawa zobowiązała wszystkie gminy do opracowania nowych programów lub uaktualnienia obowiązujących

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ŚWIERADÓW-ZDRÓJ NA LATA 2026-2031

Rozdział I WPROWADZENIE

§ 1

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 725), zwana dalej „ustawą”.
2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.
3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.
4. Program stanowi kontynuację i rozwinięcie poprzedniego programu obowiązującego na lata 2020-2025, celem zapewnienia ciągłości planowania gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II Postanowienie ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2026-2031 jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Program obejmuje:
 - a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój w latach 2026-2031
 - b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata:
 - c) planowaną sprzedaż lokali w latach 2026-2031
 - d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:
 - e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój oraz przewidywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.
 - f) źródła finansowania gospodarni mieszkaniowej w kolejnych latach
 - g) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne
 - h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój w szczególności:
 - niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - planowaną sprzedaż lokali
3. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - a) Ustawie- rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego:
 - b) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2026-2031
 - c) Czynszu- należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

- d) Stawce podstawowej czynszu- należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.
- e) Dochód- dochód którego definicja została określona w art 3 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
- f) Wspólnocie mieszkaniowej- należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 2

- Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne znajdujące się w budynkach będących własnością jak i współwłasnością (wspólnoty mieszkaniowe).
- Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na dzień 30.04.2026 roku przedstawia poniższe tabele:

- w budynkach stanowiących własność gminną – tabela nr 1

Lp	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	ul. 11 Listopada 29	6	151,40
2	ul. Stefana Batorego 3	11	396,91
3	ul. Izerska 1	5	246,07
4	ul. Kolejowa 3	5	193,79
5	ul. Leśna 13	1	160,60
6	ul. Mickiewicza 2	10	313,61
7	ul. Długa 56	1	40,50
8	ul. Sanatoryjna 45	11	249,96
SUMA		50	1752,84

- w budynkach stanowiących współwłasność gminną objętą wspólnotą mieszkaniową – tabela nr 2

Lp	Adres nieruchomości	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	ul. 11 Listopada 3	3	100,73
2	ul. 11 Listopada 20	2	44,19
3	Ul. 11 Listopada 25	2	129,82
4	Ul. 11 Listopada 36	1	22,71
5	Ul. Batorego 7	2	33,60
6	Ul. Br. Czecha 9	1	15,20
7	Ul. Cmentarna 1	1	49,95
8	Ul. Cmentarna 2	2	89,71
9	ul. Główna 11	2	107,42
10	Ul. Graniczna 1	14	302,55
11	Ul. Grunwaldzka 21	3	102,31
12	Ul. Sanatoryjna 30	1	36,20
13	Ul. Stokowa 1	2	29,57
14	Ul. Wczasowa 15	2	39,76
15	Ul. Willowa 7	7	168,15
16	Ul. Zdrojowa 5	2	100,80
17	Ul. Zdrojowa 14	1	48,80
SUMA		50	1421,47

3. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach obowiązywania niniejszego programu będzie ulegała zmianom poprzez:
- zbycie lokali,
 - wybudowanie lokali przez gminę,
 - zmianę statusu lokali mieszkalnych na socjalne,
 - wyłączenie lokali z zasobu ze względu na stan techniczny,
 - nabycie odpłatne lokali,
 - nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
 - podział lub łączenie lokali,

Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój przedstawia tabela nr 3

Zasób mieszkaniowy	Ilość lokali w poszczególnych latach					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ogółem zasób mieszkaniowy	95	120	117	115	113	111

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny większości budynków jest niezadowalający z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzenia niezbędnych remontów. W miarę posiadanych środków budżetowych systematycznie podnoszony będzie stan techniczny lokali.

Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 4

Lp	Adres budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
1	ul. 11 Listopada 29	Zły	
2	ul. Stefana Batorego 3	Zły	
3	ul. Izerska 1	Dostateczny	
4	ul. Kolejowa 3	Zły	
5	ul. Leśna 13	Zły	
6	ul. Mickiewicza 2	Dobry	Budynek wyremontowany po pożarze
7	ul. Długa 56	Dostateczny	
8	ul. Sanatoryjna 45	Dostateczny	
9	Ul. Graniczna 1	Dostateczny	

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- Stan dostateczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zaspokojenie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca,
- Stan zły – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna,
- Niedostateczny – ze względu na stopień zużycia i uszkodzenia elementów budynku oraz nieopłacalność remontu kapitalnego, występuje konieczność wyłączenia budynku z zasobu.
- Stan dobry – budynek po remoncie, stan techniczny dobry, części wspólne wyremontowane, okna wymienione

5. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców a także w trybie przetargowym, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom, będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i nabywców przetargowych. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia tych lokali dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Program zakłada również działalność inwestycyjną, polegającą na budowie dwóch budynków 15 lokalowych każdy.

Rozdział III

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

§ 3

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, określane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o przeprowadzane przeglądy techniczne jak również na podstawie przeprowadzonych wizji lokalnych, ekspertyz, opinii oraz wniosków najemców.
2. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz wymogów w zakresie ochrony środowiska a dotyczących wymiany starych pieców - program „czyste powietrze”.
3. Z uwagi na ograniczone środki finansowe niewystarczające na przeprowadzenie kompleksowych remontów ustalono, że priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, wymiany i naprawy pokryć dachowych, remonty drewnianych werand, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych, co, elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych, wentylacyjnych a także urządzeń grzewczych, w tym wymianę pieców typu „kopciuchy”.
4. W następnej kolejności rozważyć można zakres prac obejmujący remonty podnoszące standard mieszkań, wymianę i naprawę, wymianę stolarki okienno-drzwiowej, elewację budynków, odgrzybianie, likwidację szamb, estetykę klatek schodowych. Budynki i lokale mieszkalne, dla których modernizacja bądź remonty są nieuzasadnione ekonomicznie będą wyłączone z użytkowania z przeznaczeniem do sprzedaży
5. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
6. Planowane potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5 – Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego

Lp	Rodzaje robót budowlanych	Wydatki w tys. złotych z podziałem na lata					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Ogólnobudowlane	200	230	250	300	300	350
2	Pogotowia, obsługa, awarie	150	180	200	230	250	250
3	Razem	350	410	450	530	550	600

7. Prace remontowe w lokalach mieszkalnych należące do zakresu obowiązków właściciela, mogą być wykonywane przez najemców po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę może nastąpić po uzgodnieniu właścicielem zakresu robót, sposobu ich odbioru i rozliczenia na podstawie zawartego porozumienia, umowy.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

§ 4

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
2. Lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu gminy są sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, nie posiadających zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokalu oraz na ich wniosek. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony w szczególności przeznaczone na najem socjalny.
3. Priorytetowo będzie traktowana sprzedaż w budynkach wspólnot, w których znajduje się ostatni lokal gminy.
4. Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym
5. Sprzedaż lokali na rzecz najemcy odbywa się z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny:
 - a) **50%** ceny sprzedaży ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z wyłączeniem budynków jedno lub dwu lokalowych
 - b) **60%** we wszystkich pozostałych przypadkach:
 - w przypadku złożenia wniosku o sprzedaż lokalu wnioskodawca wpłaca zaliczkę w wysokości 50% kosztów wykonania operatu szacunkowego, która w przypadku rezygnacji z wykupu, po wykonaniu dokumentacji szacunkowej lokalu przepada i nie podlega zwrotowi
 - w przypadku rezygnacji z wykupu przed wykonaniem dokumentacji szacunkowej lokalu jest zwracana
6. Kwoty uzyskane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.
7. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich, analizy aktualnego stanu zasobu i przedstawiono odpowiednio w tabeli nr 6.

Tabela nr 6 – Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Planowana ilość lokali do sprzedaży	5	5	3	2	2	2

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administracyjne, konserwacji oraz bieżących remontów. Osobną kwestią jest ustalenie stawek czynszu dla lokali położonych w budynkach wspólnotowych na poziomie gwarantującym zwrot opłat ponoszonych przez gminę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.
2. W związku z nieznacznym wzrostem stawki czynszu w latach 2020-2025, proporcja procentowa stawki czynszu do wartości odtworzeniowej uległa zwiększeniu. Proporcja procentowa stawki czynszu do wartości odtworzeniowej nadal jest na niskim poziomie, co w konsekwencji utrudnia utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym i wpływa niekorzystnie na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi.

Przyjmuje się, że wskaźnik procentowy tej wartości powinien wynosić co najmniej 3% co aktualnie stanowi kwotę ok. 11,00 zł za 1 m². Zgodnie z zapisami ustawy właściciel może bez kalkulacji kosztowej podnieść stawkę czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co na dzień dzisiejszy dla Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój stanowi kwotę 19,37 zł/m².
3. Uznaje się za niezbędne ustalenie docelowej wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, możliwie zbliżonym do 5,0% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Uznaje się za uzasadniony coroczny wzrost stawek czynszu w latach obowiązywania programu po 10% z przeznaczeniem uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Czynsz za lokale mieszkalne ustalony jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.
6. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta w formie Zarządzenia.
7. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową:
Czynniki podwyższające:
 - 1) Lokal wyposażony w instalację CO sieciowe + 10%
 - 2) Lokal wyposażony w instalację CW sieciową + 10%
 - 3) Lokal wyposażony w gaz przewodowy + 10%
 - 4) Lokal z łazienką + 10%Czynniki obniżające:
 - 1) Zły stan techniczny budynku/lokalu – 10%
 - 2) Lokal w suterenie lub na poddaszu – 10%
 - 3) Brak zimnej wody w mieszkaniu – 10%
 - 4) Lokal położony w budynku przeznaczonym do wykwaterowania na podstawie decyzji nadzoru budowlanego – 20%
 - 5) Kuchnia bez oświetlenia naturalnego -10%
8. Stawka bazowa dla najemców socjalnych lokali stanowi 50% stawki bazowej czynszu.
9. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
10. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku, gdy najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy jak również w przypadku zadłużeń czynszowych i innych opłat niezależnych.
11. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych, związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 40% stawki podstawowej czynszu za 1 m², gdy lokator zajmuje więcej niż jedno pomieszczenie lub za powierzchnię przekraczającą 15 m².

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6

1. Budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy, a także lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy, administruje Referat Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury Miejskiej Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój i w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w tym zakresie.
2. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój powinny zapewnić:
 - Utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
 - Zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
 - Przywrócenie budynkom położonym w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej stanowiącym 100% własności Gminy funkcji pensjonatowej, związanej z lecnictwem uzdrowiskowym,
 - Możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali,
 - Poprawę stanu technicznego zasobu,
 - Poprawę jakości obsługi mieszkańców,
 - Ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

3. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządom licencjonowanym, względnie wspólnotom zarządzanym bez udziału zarządcy licencjonowanego, miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.
4. Zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych Gmina Miejska Świeradów-Zdrój pokrywa w wysokości swojego udziału współwłasności. Do powyższych kosztów należą:
 - a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, usuwanie awarii,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, opłaty za antenę zbiorczą (dot. części wspólnej nieruchomości) opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków (dot. poszczególnych lokali),
 - c) ubezpieczenia podatki i inne opłaty publicznoprawne,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) wynagrodzenie członków lub zarządców
5. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe w drodze uchwały. Stanowią one podstawę naliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej udziałowi Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój. Wszelkie koszty ponoszone przez Gminę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, stanowią wydatek niezależny od czynszu za najem mieszkania, do uiszczenia którego na rzecz Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój zobowiązany jest najemca lokalu komunalnego.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7

1. W latach 2026-2031 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - a) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) Wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Świeradów,
 - c) Dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
 - d) Dotacji celowych z budżetu Gminy.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

1. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji, rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi, remonty i modernizacje a także wydatki inwestycyjne związane z budową dwóch budynków mieszkalnych
2. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 – Planowane wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu w tys. złotych	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	150	180	200	230	250	250
Koszty remontów i modernizacji	200	230	250	300	300	350
Wydatki inwestycyjne	500	9	3	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	60	65	65	65	65	65
Zaliczki na fundusz remontowy	60	65	70	70	70	70
Ogółem	970	9.540	3.585	665	685	735

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:
 - a) Skuteczną realizację polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu umożliwiającą zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości,
 - b) Dążenie do sprzedaży na rzecz najemców ostatnich pojedynczych lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych a także w trybie przetargowym lokali nie posiadających samodzielności lokalowej, które od dłuższego czasu nie były zasiedlone,
 - c) Rozpoczęcie zamierzenia inwestycyjnego budowy dwóch budynków mieszkalnych,
 - d) Czynienie starań odnośnie pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
 - e) Prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, jak np. podnajem bez zgody wynajmującego, prawo do innego lokalu, długotrwałe niezamieszkiwanie,
 - f) Zmniejszenie listy dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności czynszowych, odpracowywanie zadłużenia w postaci prac społecznie-użytecznych,
 - g) Uaktywnienie procesu zamiany mieszkań i dostosowanie mieszkań do sytuacji materialnej najemców, wielkości rodzin a także w ramach zamian pomiędzy najemcami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części.
 - h) Wymiana i modernizacja kanalizacji w budynkach należących do własności Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój