

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kudowa – Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

1. Ilekroć w niniejszym programie mowa o:
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Kudowa – Zdrój,
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kudowa – Zdrój na lata 2018 – 2022,
 - 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską Kudowy – Zdroju,
 - 4) Burmistrzu Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kudowa – Zdrój,
 - 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej.
3. Zadaniem Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne i socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.
4. W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb społecznych wspólnoty samorządowej Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

§ 2.

W celu prawidłowej i skutecznej realizacji zadań, o których mowa w Programie, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych, według zasad, określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§3.

1. Przewiduje się, że w okresie objętym programem następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018 – 2022 następować będzie w szczególności poprzez:
 - a) planowaną sprzedaż lokali na rzecz najemców,
 - b) odzyskiwanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności, do powtórnego zasiedlenia lub sprzedaży na rzecz osób trzecich,
 - c) zmianę przeznaczenia funkcji lokali, w tym łączenia i podziały lokali oraz przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - d) tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych,
 - e) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, jak również z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania.

§4.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 1 do Programu.
2. Prognozę zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia załącznik nr 2 do Programu.
3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne, mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia załącznik nr 3 do Programu.

Rozdział 2.

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

§ 5.

1. Zakłada się utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Celem polityki remontowej jest określenie priorytetowych kierunków oraz tworzenie warunków dla realizacji remontów i inwestycji w mieszkaniowym zasobie Gminy, a w szczególności:
 - a) realizowanie w pierwszej kolejności remontów i inwestycji, które będą usuwały stany awaryjne, zagrażające życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz mieniu, a w dalszej kolejności będą podnosiły standard zamieszkania,
 - b) stopniowe doprowadzenie do poprawy stanów technicznych wszystkich budynków *i lokali*, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy poprzez systematyczne przeznaczanie nakładów finansowych na remonty i modernizacje,
 - c) realizowanie inwestycji, zmierzających do obniżenia zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.
 - d) realizowanie inwestycji, mających na celu ochronę środowiska naturalnego poprzez wprowadzanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań służących ochronie powietrza, ograniczenie tzw. niskiej emisji oraz trwałą wymianę niskosprawnych i nieekologicznych kotłów oraz pieców węglowych na nowoczesne urządzenia grzewcze.

§6.

1. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana będzie na podstawie okresowych przeglądów budynków, w oparciu o przepisy określające warunki techniczne dla budynków, w tym przepisy ustawy Prawo Budowlane.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy na lata 2018-2022 przedstawia załącznik nr 4.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.
2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:
 - a) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - b) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - c) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

§ 8.

Prognoza sprzedaży

1. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym, objętym Programem może następować sukcesywnie zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami, na rzecz ich najemców.
2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania Programu na poziomie 25 lokali rocznie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9.

Zasady polityki czynszowej

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z Programu.
2. Uwzględniając różnorodny standard lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu.
3. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu uwzględniają w szczególności:
 - a) położenie budynku, w którym lokal się znajduje,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d) stan techniczny budynku, w którym lokal się znajduje.

§ 10.

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz Miasta ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.
2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.
4. Wprowadza się czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa zwwyżki	% zwwyżki do stawki bazowej
1.	Położenie budynku: - strefa centralna miasta ¹⁾	10
2.	Położenie lokalu w budynku: - Lokal położony na I piętrze ²⁾	10
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: - Budynek i lokal wyposażony w instalację gazową ³⁾ - Budynek i lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania ⁴⁾ - Lokal wyposażony w wc podłączone do sieci sanitarnej ⁵⁾ - Lokal wyposażony w łazienkę ⁶⁾	25 25 25 25
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - gruntowny remont budynku ⁷⁾	10
	Suma zwwyżek:	130

Objaśnienia:

- 1) przez strefę centralną miasta rozumie się budynki, usytuowane w obrębie strefy A i B ochrony uzdrowiska miasta, której obszar został ustalony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kudowa-Zdrój.
- 2) przez I piętro rozumie się lokale położone w budynkach o co najmniej trzech kondygnacjach nadziemnych.
- 3) przez instalację gazową zasilaną z sieci gazowej rozumie się układ przewodów za kurkiem głównym, prowadzonych wewnątrz budynku, wraz z urządzeniami do pomiaru zużycia gazu i urządzeniami gazowymi, dotyczy to również lokali nie wyposażonych w instalację gazową, ale posiadających możliwości techniczne włączenia się do istniejącej w budynku instalacji gazowej.
- 4) przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się układ przewodów prowadzonych wewnątrz budynku i w lokalach, dostarczającą ogrzewanie energią cieplną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych usytuowanych w budynku lub w lokalu.
- 5) przez wc podłączone do sieci sanitarnej rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki, dotyczy

to również w przynależnym do lokalu, położonego poza lokalem, pozostającego do wyłącznej dyspozycji jednego mieszkania.

- 6) przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie, posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii i piecyka kąpielowego.
- 7) przez gruntowny remont budynku rozumie się przeprowadzenie prac budowlanych, jako remont, modernizacja lub wymiana zaplanowana przez właściciela lub współwłaścicieli budynku, w wyniku którego przywrócono wartość użytkową i funkcjonalną oraz podniesiono sprawność techniczno-ekonomiczną lokali w budynku.

5. Wprowadza się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa zniżki	% zniżki do stawki bazowej
1.	Położenie budynku: - strefa peryferyjna miasta ¹⁾	10
2.	Położenie lokalu w budynku: - niekorzystne usytuowanie lokalu ²⁾	10
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: - brak instalacji wod.-kan. oraz wc ³⁾	10
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - zły stan techniczny ⁴⁾	10
Suma zniżek:		40

Objaśnienia:

- 1) przez strefę peryferyjną miasta rozumie się budynki, usytuowane w obrębie strefy miejskiej C, których obszar został ustalony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kudowa-Zdrój.
 - 2) przez niekorzystne usytuowanie lokalu rozumie się lokale usytuowane w piwnicach, suterrenach, poddaszach, posiadających ślepe kuchnie i takie, których wysokość na całej powierzchni użytkowej nie przekracza wysokości 2,20 m.
 - 3) przez brak instalacji wod.-kan. oraz wc rozumie się brak możliwości podłączenia do sieci miejskiej i konieczność korzystania wyłącznie z wody w studni oraz wc suche poza budynkiem.
 - 4) przez zły stan techniczny budynku rozumie się zużycie techniczne budynku powyżej 50%, powodujące obniżenie wartości użytkowej lokali w budynku.
6. Czynniki podwyższające wysokość stawki bazowej czynszu nie mogą przekroczyć 130%.
 7. Czynniki obniżające wartość stawki bazowej czynszu nie mogą przekroczyć 40%.

§ 11.

Zmiany wysokości stawek czynszu w trakcie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonania remontu lub modernizacji budynku,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający okoliczności uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§ 12.

Obniżka stawki bazowej czynszu

1. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki przewidziane w odrębnej uchwale.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę stawki bazowej czynszu, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.
3. Ustala się wskaźniki obniżek stawek bazowych czynszu w następujących wysokościach:
 - a) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości procentowych najniższej emerytury, określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych,

- b) 9 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe nie więcej niż 10%,
 - c) 8 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza wymienione w ust.3 pkt a wartości procentowe więcej niż 10%, ale nie więcej niż 20%.
4. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

Rozdział 5.

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

§ 13.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności, mających na celu w szczególności:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnione inwestowania w nieruchomość.
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał, podejmowanych przez właścicieli lokali oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 14.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

Zakłada się, iż w okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy uznaje się optymalizację kosztów oraz poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15.

1. Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą przychody z tytułu:
 - a) czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - b) czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych,
 - c) czynszu z tytułu najmu pomieszczeń tymczasowych.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania Programu, będą następujące:
 - a) odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokali,
 - b) opłat z tytułu najmu lokali użytkowych,
 - c) opłat z tytułu reklam i szyldów,
 - d) dzierżaw terenu,
 - e) kredytów komercyjnych,
 - f) środków pozyskiwanych z Unii Europejskiej i innych źródeł zewnętrznych,

- g) środków pozyskiwanych z budżetu państwa,
- h) innych źródeł.

Rozdział 7.

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 oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16.

1. Finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
3. Partycypacja Gminy w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 17.

1. Zakłada się stałe i systematyczne ponoszenie wydatków na finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia załącznik nr 5.
3. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, mogą w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów, określonych Programem.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 18.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu wdrażanie systemu zamian lokali, służących do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych przez dostarczenie lokali zamiennych w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych, zajmowanych przez najemców, ilością osób w nim zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali,
 - c) podejmowanie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy, jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych.
2. Realizując cele sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określone w Programie, planuje się:
 - a) realizację procesu wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w przypadkach gdy udział Gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień, wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj.: prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz osób trzecich,

- b) sprzedaż na rzecz osób trzecich pustostanów o uregulowanym stanie prawnym, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wymagających wysokich nakładów na remonty.
3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:
- a) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy,
 - b) prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - c) udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.
4. W celu pozyskania dodatkowych lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym oraz od spółdzielni mieszkaniowej.

**WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KUDOWA-ZDRÓJ
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2017 R.**

Na dzień 31.12.2017 r. mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój obejmował 452 lokale komunalne, o łącznej powierzchni użytkowej 17.261 m², w tym:

- lokale mieszkalne - **404 lokale o powierzchni użytkowej 16.260 m²,**
- lokale socjalne - **48 lokali o powierzchni użytkowej 1.001 m².**

Na dzień 31.12.2017 r. lokale komunalne usytuowane były w 124 budynkach mieszkalnych, z czego:

Lp.	ZARZĄDCA:	Lokale ogółem	Lokale, w tym:		
			mieszkalne	socjalne	Pomieszczenia tymczasowe
1.	Gmina Kudowa Zdrój 23 budynki	147	112	35	-
2.	Wspólnoty mieszkaniowe 101 budynków	305	292	13	-
	RAZEM:	452	404	48	-

Na dzień 31.12.2017 r. lokale socjalne usytuowane były w następujących budynkach mieszkalnych:

Lp.	Adres-Budynek	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali użytkowych	Pomieszczenia tymczasowe
1.	1 Maja 25	9	6	3	-	-
2.	1 Maja 51	5	-	5	-	-
3.	Kościelna 1	16	1	15	-	-
4.	Chrobrego 57	5	-	5	-	-
5.	Lubelska 8	10	4	6	-	-
6.	Słone 33	16	4	11	1 wł.	
7.	Fabryczna 10	9	8	1		-
8.	1 Maja 15	6	3	1	2 wł.	
9.	Główna 15	4	3	1		
	OGÓŁEM	80	29	48	3	-

Na podstawie analizy zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój w latach 2012-2017 dokonano następujących założeń w zakresie zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018-2022:

Lp.	Rodzaj zmiany zasobu	LATA				
		2018	2019	2020	2021	2022
I. Spadek wielkości zasobu mieszkaniowego						
1.	Planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych	20	20	20	20	20
2.	Sprzedaż lokali w drodze przetargu na rzecz osób trzecich	3	3	3	3	3
3.	Łączenia lokali niesamodzielnych	5	5	5	5	5
RAZEM:		28	28	28	28	28
II. Odzysk lokali mieszkalnych i socjalnych do powtórnego zasiedlenia w wyniku naturalnego ruchu ludności						
1.	Zwolnienie lokalu mieszkalnego w wyniku wykonania wyroku eksmisyjnego	3	3	3	3	3
2.	Zgon najemcy i brak osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu	2	2	2	2	2
3.	Zgon najemcy lokalu socjalnego	3	3	3	3	3
3.	Dobrowolne zdanie lokalu przez najemcę	1	1	1	1	1
4.	Zwolnienie lokalu socjalnego przez osoby o wyższych dochodach	3	3	3	3	3
RAZEM:		12	12	12	12	12
III. Wzrost wielkości zasobu mieszkaniowego						
1.	Zmiana przeznaczenia pomieszczeń niemieszkalnych na lokale	1	1	1	1	1
2.	Wynajmowanie i nabywanie lokali od innych podmiotów	1	1	1	1	1
3.	Zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na socjalne	3	3	3	3	4
RAZEM:		5	5	5	5	6

Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w prognozowanym okresie mogą ulec zmianom, w zależności od uwarunkowań gospodarczych i społecznych.

**Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
w okresie obowiązywania Programu**

Struktura wiekowa budynków stanowiących 100% własność Gminy Kudowa-Zdrój oraz niewyodrębnionych wspólnot mieszkaniowych, pozostających w administracji Urzędu Miasta Kudowa-Zdrój, przedstawia się następująco:

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1900	3	12,50 %
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	20	83,33 %
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	1	4,17 %
4.	Wybudowane po roku 1990	0	0
	Razem:	24	100%

Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

Na dzień 31.12.2017 r. stan wyposażenia technicznego lokali komunalnych (mieszkalnych i socjalnych), usytuowanych w budynkach wspólnot oraz w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kudowa-Zdrój, przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali Szt.	Udział procentowy w całości %
1.	Sposób ogrzewania, w tym:		
	a) C.o. z kotłowni lokalnej w budynku	109	24,11
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.,gaz)	88	19,46
	c) ogrzewanie piecowe	255	56,43
2.	Rodzaj instalacji:		
	a) elektryczna	452	100,00
	b) wodno- kanalizacyjna	452	100,00
	c) gazowa	390	86,28
3.	Wyposażenie:		
	a) łazienka	200	44,25
	b) wc	239	52,87
	c) bez urządzeń	13	2,88

Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali socjalnych, z podziałem na poszczególne lata obowiązywania Programu:

rok	Ilość lokali socjalnych	%	Stan dobry		Stan przeciętny		Stan zły	
			Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%
2018	48	100	20	41,67	23	47,92	5	10,41
2019	51	100	21	41,17	25	49,02	5	9,81
2020	54	100	22	40,74	27	50,00	5	9,26
2021	57	100	23	40,35	29	50,87	5	8,78
2022	61	100	24	39,34	32	52,46	5	8,20

Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali mieszkalnych, z podziałem na poszczególne lata obowiązywania Programu:

rok	Ilość lokali mieszkalnych	%	Stan b.dobry		Stan dobry		Stan średni		Stan zły	
			Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%
2018	400	100	170	42,50	150	37,50	70	17,50	10	2,50
2019	380	100	165	43,42	135	35,52	70	18,42	10	2,64
2020	360	100	165	45,83	120	33,33	65	18,05	10	2,79
2021	340	100	167	49,11	98	28,82	65	19,11	10	2,96
2022	320	100	170	53,12	80	25,00	60	18,75	10	3,13

Objaśnienie:

- Bardzo dobry – lokale pełnostandardowe, wyposażone we wszystkie media, dla których łączna suma stosowanych zwyżek i zniżek zawiera się w przedziale: 70-120%
- dobry – lokale standardowe, wyposażone w media, dla których łączna suma stosowanych zwyżek i zniżek zawiera się w przedziale: 30-60%
- średni - lokale niestandardowe, dla których łączna suma stosowanych zwyżek i zniżek zawiera się w przedziale: 0-25%
- zły – lokale o obniżonym standardzie, dla których łączna suma stosowanych zniżek zawiera się w przedziale: -10% - -30%

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY KUDOWA-ZDRÓJ NA LATA 2018-2022**

Mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany zarówno pod względem stopnia zużycia i stanu technicznego budynków, jak i pod względem standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

I. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków, stanowiących własność Gminy Kudowa – Zdrój na lata 2018-2022 przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj remontu/modernizacji	Jedn. miary	LATA/Ilość				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana pokryć dachowych	szt.	3	3	3	3	3
2.	Remont elewacji	szt.	2	2	2	2	2
3.	Remonty i przebudowy kominów	szt.	8	8	8	8	8
4.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	15	15	15	15	15
5.	Remonty klatek schodowych i piwnic	szt.	2	2	2	2	2
6.	Budowa i przebudowa środków grzewczych	szt.	10	10	10	10	10
7.	Wykonanie wentylacji ponad dachem	szt.	5	5	5	5	5
8.	Remonty lokali socjalnych	szt.	5	5	5	5	5

II. Planowane do wykonania remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój w latach 2018-2022:

Lp.	Rodzaj remontu/modernizacji	Jedn. miary	LATA/Ilość				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana pokryć dachowych	szt.	2	2	2	2	2
2.	Remont elewacji	szt.	1	1	1	1	1
3.	Remonty i przebudowy kominów	szt.	6	6	6	6	6
4.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	10	10	10	10	10
5.	Remonty klatek schodowych i piwnic	szt.	1	1	1	1	1
6.	Budowa i przebudowa środków grzewczych	szt.	6	6	6	6	6
7.	Wykonanie wentylacji ponad dachem	szt.	5	5	5	5	5
8.	Remonty lokali socjalnych	szt.	3	3	3	3	3

IV. Planowane do wykonania inwestycje w lokale stanowiące własność Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018-2022 przedstawia się następująco:

lp.	Rodzaj inwestycji	rok				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Zmiana systemu ogrzewania lokali:					
a)	elektryczne	5	5	5	5	5
b)	gazowe	5	5	5	5	5
	RAZEM:	10	10	10	10	10

I. Analiza potrzeb w zakresie inwestycji w lokale stanowiące własność Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2018-2022 przedstawia się następująco:

lp.	Rodzaj inwestycji	rok				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Zmiana systemu ogrzewania lokali:					
a)	elektryczne	2	2	2	2	2
b)	gazowe	3	3	3	3	3
	RAZEM:	5	5	5	5	5

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018-2022, 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 ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE**

wyszczególnienie		jednostka	Rok				
			2018	2019	2020	2021	2022
przychody	przypis czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe	tys. zł	1170	1277	1307	1338	1369
	Pozostałe przychody (środki UE, kredyty i inne)	tys. zł	0	0	0	0	0
koszty	Budynki i lokale gminne:						
	planowany koszt bieżącej eksploatacji budynków komunalnych	tys. zł	591	667	606	628	631
	planowany koszt remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych	tys. zł	180	180	180	180	180
	Wspólnoty mieszkaniowe:						
	planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	410	420	420	420	420
	planowana zaliczka na bieżącą eksploatację części wspólnych wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	164	164	164	165	169
	Inwestycje:						
	Planowane wydatki inwestycyjne	tys. zł	50	50	55	55	55

1. Zestawienie wydatków na planowane prace remontowo-modernizacyjne na lata 2018-2022 w tys. zł w mieszkaniowym zasobie Gminy:

lp.	zakres robót	Rok/zł				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana pokryć dachowych	100 tys.	100 tys.	120 tys.	120 tys.	130 tys.
2.	Remont elewacji	40 tys.	40 tys.	45 tys.	45 tys.	45 tys.
3.	Remonty i przebudowy kominów	20 tys.	20 tys.	25 tys.	25 tys.	30 tys.
4.	Wymiana stolarki okiennej	10 tys.	10 tys.	15 tys.	15 tys.	15 tys.
5.	Remonty klatek schodowych i piwnic	50 tys.	50 tys.	55 tys.	55 tys.	55 tys.
6.	Budowa i przebudowa środków grzewczych	10 tys.	10 tys.	15 tys.	15 tys.	15 tys.
7.	Wykonanie wentylacji ponad dachem	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.
8.	Remonty lokali socjalnych	40 tys.	40 tys.	45 tys.	45 tys.	45 tys.
razem:		295 tys.	295 tys.	345 tys.	345 tys.	360 tys.

2. Zestawienie wydatków na planowane wydatki inwestycyjne w latach 2018-2022 w mieszkaniowym zasobie Gminy:

lp.	Nazwa wydatku:	Rok/zł				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Zmiana ogrzewania na elektryczne	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.
2.	Zmiana gazowe	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.	25 tys.
RAZEM:		50	50	50	50	50

Powyższe wartości będą ulegały zmianom wraz ze zmianą uwarunkowań ekonomiczno-gospodarczych Gminy Kudowa-Zdrój.