

z dnia 14 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy na lata 2013 – 2017**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Wińsko uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2013 – 2017, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Wińsko w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Celem niniejszej uchwały jest zapewnienie warunków zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Wińsko.

§ 3. Ilekcóć w uchwale mowa jest o:

1. „Ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

2. „Zasobie” - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Wińsko.

3. „Wartości odtworzeniowej lokalu” - należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

4. „Wójcie Gminy” - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wińsko.

5. „Dochodzie” - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami)

RADCA PRAWNY

mgr Bronisław Sygula

Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 62 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2932,12 m². Obecnie mieszkaniowy zasób gminy tworzą: 55 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, 2 lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony, 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy.

– Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013- 2017

Rodzaj zadania	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
I. SPADEK ZASOBU MIESZKANIOWEGO					
planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali	4	2	2	2	2
II. WZROST ZASOBU MIESZKANIOWEGO					
pozyskiwanie nowych lokali; adaptacje	2	1	2	2	2

2. Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w poprzednich latach pozostawała na niezmiennym poziomie. Respektując prawa najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy należy dążyć do:

a) pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych w drodze:

- adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne;
- w drodze umów z podmiotami, które takimi lokalami dysponują.

b) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji.

3. Utrzymanie takiego stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione będzie od ilości napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów będzie powodowało szybkie pogarszanie się stanu technicznego, zwiększanie się liczby budynków zagrożonych katastrofą budowlaną. W celu zapobiegania takiemu stanowi, zasadnym byłoby zwiększenie środków finansowych na remonty główne budynków.

4. Należy również zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się przez gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze.

§ 5. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1) Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Jednak większość budynków wykazuje bardzo duże zużycie techniczne, dotyczy to głównie budynków wybudowanych przed 1939 r. Budynki, które zostały wybudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- ściany zewnętrzne konstrukcyjne budynków posiadają (w pionie) liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży otworów okiennych i drzwiowych;
- stropy i konstrukcje dachowe wykazują widoczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zużycia lub uszkodzone, na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje porażenie grzybem domowym oraz owadami szkodliwymi dla drewna;
- pokrycia dachowe papowe i dachówką ceramiczną wymagają gruntownych remontów – uzupełnień połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich:

- tynki wewnętrzne są spękanе i częściowo zmurzające na skutek wystąpienia pleśni, wilgoci i grzyba domowego;
- piece grzewcze wymagają wymiany lub remontu;
- przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękanе;
- stolarka okienna i drzwiowa w większości przypadków wymaga wymiany;
- elewacje wymagają remontów ze względu na zużyte , skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku;
- izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co powoduje przenikanie wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku (np. podłóg);
- instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji brak jakichkolwiek protokołów badań instalacji elektrycznych. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej oraz brak skuteczności zerowania stwarza poważne zagrożenie pożarowe dla całego budynku;
- przewody kominowe są nieszczelne nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych i jakichkolwiek protokołów przeglądów przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych);
- instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań);
- instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność;
- całkowity brak instalacji odgromowej.

2) Wszystkie media nie posiadają jakichkolwiek protokołów z badań szczelnościowych, ciśnieniowych itp.

3) Na podstawie danych dotyczących stanu technicznego i wyposażenia lokali należy stwierdzić, że większość lokali wybudowanych przed 1939 r. jest w złym stanie technicznym i nie mają one dostatecznego wyposażenia, tj. brak: łazienek, wc w lokalu (wc na półpiętrach lub na zewnątrz budynku), c.o. i ciepłej wody.

4) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Zespół 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 zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzenia niezbędnych remontów.

Struktura budynków pod względem ich wieku

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1	do 50 lat	6	17
2	powyżej 50 lat	30	83
	razem	36	100

5) Z danych wynika, że 83% budynków w zasobie gminy zostało wybudowanych ponad 50 lat temu.

6) Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach należy wykonać roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, że we wszystkich budynkach, gdzie pozwolą warunki techniczne należy odchodzić od ogrzewania piecowego na rzecz centralnego ogrzewania.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 6. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje że 83% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 17% zasobu mieszkaniowego jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymnych i spalinowych.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wykaz budynków wymagających przeprowadzenia prac remontowych w zasobach mieszkaniowych gminy Wińsko

Lp	Lokalizacja	Liczba lokali	Zakres remontu	Orientacyjny koszt w zł
	Białawy Małe 4	3	Po kapitalnym remoncie	-
	Białawy 8	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja elektryczna – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA, należy przewidzieć rozbiórkę obiektu	146000
	Białków 8	2	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja elektryczna – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont, konstrukcja drewniana dachu do wymiany BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA, należy przewidzieć rozbiórkę obiektu	150000
	Baszyn 45	1	Brak wentylacji nawiewno –wywiewnej, pokrycie dachu w części do wymiany (eternit), konieczne zastosowanie drenażu odprowadzającego wodę ze ścian budynku; instalacja elektryczna do remontu.	70000
	Boraszyce Małe 9	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja elektryczna – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont	146000

			Pokrycie dachowe – kapitalny remont, konstrukcja drewniana dachu do wymiany	
	Brzózka 15	1	Budynek po remoncie (wod-kan, c.o., elektryka – wymieniona); Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	60000
	Głębowice 2/II/7	1	Po kapitalnym remoncie	-
	Głębowice 3/I/7	1	Po kapitalnym remoncie	-
	Głębowice 32	1	Brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	5000
	Kozowo 42	9	Kominy do remontu, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
	Morzyna 16	1	Brak wentylacji nawiewnej, dach do kapitalnego remontu, zbiornik na ścieki sanitarne do remontu	100000
	Morzyna 28	3	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja elektryczna – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA, należy przewidzieć rozbiórkę obiektu	146000
	Morzyna 29	3	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja elektryczna – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA, należy przewidzieć rozbiórkę obiektu	146000
	Rudawa 16	1	Po kapitalnym remoncie	-
	Słup 17	1	Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont Brak wentylacji nawiewnej,	60000
	Smogorzówek 13	1	Instalacja elektryczna do remontu	5000
	Smogorzów Wielki 54	2	Zbiornik na ścieki sanitarne	10000
	Węgrzce 27	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów; LOKAL NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA	150000
	Boraszyce Wielkie 11	1	Po kapitalnym remoncie Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	40000
	Budków 4	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany,	140000

			Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów; BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA,	
	Konary 45	3	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont	150000
	Krzelów 127	4	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	150000
	Małowice 64	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	146000
	Przyborów 48	1	Lokal mieszkalny po remoncie; Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	60000
	Rogówek 2	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	50000
	Rogówek 5	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	100000
	Wińsko ul. Kościuszki 1	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej	50000
	Wińsko ul. Kościuszki 3	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
	Wińsko ul. Kościuszki 6	2	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
	Wińsko ul. Kościuszki 8	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej	50000
	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	1	Brak wentylacji nawiewnej	5000
	Wińsko ul. Ogrodowa 14	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	146000
	Wińsko pl. Wolności 9	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany,	146000

			Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	
	Wińsko ul. Piłsudskiego 22	4	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana;	60000
	Wińsko ul. Piłsudskiego 44	1	Instalacja c.o. – kapitalny remont; Instalacja wod-kan – kapitalny remont; Tynki i podłogi do wymiany, Stolarka drzwiowa i okienna – wymiana; Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	150000
	Wińsko ul. Rawicka 10	2	Stan dobry	-

4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikających z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- a) wymianę pokrycia dachowego,
- b) modernizację przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- c) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- d) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian. Po przeprowadzeniu powyższych remontów budynki mieszkalne nie będą stanowić zagrożenia dla mienia i ludzi w nich przebywających.

5. Remonty bieżące i modernizacje, realizowane będą na podstawie planu remontowego. Wójt ustala corocznie plany koniecznych remontów uwzględniając zalecenia przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych i decyzji PINB.

6. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogarszającym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017

	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość lokali mieszkalnych	4	2	2	2	2

1) Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Wińsko.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonego.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Wójt Gminy Wińsko. Zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizację budynków i lokali.

3. Ustala się podstawę do stawki bazowej za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości: w roku 2013 - 1,5% w roku 2014 - 1,6 % w roku 2015 - 1,6 % w roku 2016 - 1,7 % w roku 2017 - 1,7 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - ogłaszanego w Obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie.

5. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 9. Za najem lokalu w **Wińsku** ustala się czynsz:

- a) gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzana jest do lokalu również ciepła woda - **w wysokości pełnej stawki bazowej**,
- b) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, w.c. (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy - **w wysokości obniżonej o 5%** w stosunku do stawki bazowej,
- c) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, w.c. (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze - **w wysokości obniżonej o 7 %** w stosunku do stawki bazowej,
- d) gdy lokal jest wyposażony w węglowe piece grzewcze - **w wysokości obniżonej o 9 %** w stosunku do stawki bazowej.

§ 10. Za najem lokalu w **pozostałych miejscowościach** Gminy Wińsko tj. Aleksandrowice, Baszyn, Białawy Małe, Białawy Wielkie, Czaplice, Boraszyce Małe, Boraszyce Wielkie, Brzózka, Mysłoszów, Budków, Buszkowice Małe, Chwałkowice, Dąbie, Domanice, Głębowice, Trzcina Wołowska, Grzeszyn, Białków, Gryżyce, Iwno, Jakubikowice, Kleszczowice, Kozowo, Konary, Krzelów, Młoty, Łazy, Małowice, Moczydlina Klasztorna, Morzyna, Orzeszków, Piskorzyna, Naroków, Przyborów, Rajczyn, Rogów Wołowski, Rudawa, Gołaszów, Słup, Smogorzówek, Smogorzów Wielki, Stryjno, Staszowice, Turzany, Węglewo, Węgrzce, Rogówek, Wrzeszów, Wyszęce ustala się czynsz:

- a) gdy lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda **w wysokości obniżonej o 10%** w stosunku do stawki bazowej,
- b) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, w.c. (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy **w wysokości obniżonej o 12%** w stosunku do stawki bazowej,
- c) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę w.c. (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze **w wysokości obniżonej o 15%** w stosunku do stawki bazowej,
- d) gdy lokal jest wyposażony tylko w węglowe piece grzewcze **w wysokości obniżonej o 20%** w stosunku do stawki bazowej.

§ 11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 12. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 13. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy w Wińsku.

§ 14. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie będzie dokonywane częściej niż raz w roku.

2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 15. 1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Wińsko wykonywane jest przez Wójta Gminy.

2. Zarządzanie budynkami, których Gmina jest współwłaścicielem, a w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) środki z budżetu gminy,
- b) kredyty na remonty i termomodernizację.

Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 - 2017

Źródła finansowania	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych(w zł)	128312	114310	110669	104741	100625

Podział kosztów na zadania	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	27718	22410	19669	16141	15925
Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali	94000	85000	83000	80000	75000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1800	1900	2000	2100	2200

Roszczenia odszkodowawcze nałożone na gminę przez ustawodawcę	4794	5000	6000	6500	7500
Razem	128312	114310	110669	104741	100625

Rozdział 8.

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Gmina nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

2. Gmina podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów nadające się do adaptacji na lokale mieszkalne.

3. Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych gmina będzie dążyć do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad określonych w ustawie.

§ 19. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20. 1. Traci moc uchwała Rady Gminy w Wińsku z dnia 26 listopada 2008 roku nr XXXV/179/2008 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008-2012 oraz zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Wińsko.

2. Do dnia wejścia w życie zarządzenia Wójta Gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu obowiązują stawki czynszu określone w dotychczas obowiązujących przepisach.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wińsko

Zofia Baranowska
PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
[Podpis]
Zofia Baranowska