

**UCHWAŁA NR LXV/408/2014
RADY GMINY WIŃSKO**

z dnia 10 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust.2 pkt 3 oraz art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013. 594 ze zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. u. z 2005r. nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2014-2018, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Traci moc uchwała Rady Gminy Wińsko 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wińsko

Zofia Baranowska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wińsko na lata 2014 -2018

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich wiążących decyzji.

Celem gminy jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego.

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań. Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Przy dużym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i mieszkalne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, konieczne jest zintensyfikowanie działań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Cele

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania tego dotyczące mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Zadania

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program winien być opracowany na pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

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

Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższenia lub obniżenia czynszu,

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

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

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

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2014 – 2018, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Wińsko w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Celem niniejszego programu jest zapewnienie warunków zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Wińsko.

§ 3. Ilekroć w Programie 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 ogłaszanego 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).

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2875,28 m².

Obecnie mieszkaniowy zasób gminy tworzą: 53 lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,

2 lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony,

4 lokale mieszkalne wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

W tabeli przedstawiono lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

Lp.	Rodzaj mienia	Adres	Pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny
1	lokal mieszkalny	Białawy Małe 4/2	42,64	dobry
2	lokal mieszkalny	Białawy Małe 4/3	70,07	dobry
3	lokal mieszkalny	Białawy Małe 4/4	55,81	dobry
4	lokal mieszkalny	Białków 8/1	29,94	zły
5	lokal mieszkalny	Białków 8/2	27,95	zły

6	lokal mieszkalny	Baszyn 45/2	93,67	średni
7	lokal mieszkalny	Boraszyce Małe 9	149,35	zły
8	lokal mieszkalny	Brzózka 15	61,36	dobry
9	lokal mieszkalny	Głębowice 2/II/7	27,20	bardzo dobry
10	lokal mieszkalny	Głębowice 3/I/7	27,20	bardzo dobry
11	lokal mieszkalny	Głębowice 32/3	50,46	dobry
12	lokal mieszkalny	Kozowo 42/1	42,65	dobry
13	lokal mieszkalny	Kozowo 42/2	30,10	dobry
14	lokal mieszkalny	Kozowo 42/4	60,00	dobry
15	lokal mieszkalny	Kozowo 42/5	57,28	dobry
16	lokal mieszkalny	Kozowo 42/6	46,39	dobry
17	lokal mieszkalny	Kozowo 42/8	45,13	dobry
18	lokal mieszkalny	Kozowo 42/10	64,82	dobry
19	lokal mieszkalny	Kozowo 42/11	43,06	dobry
20	lokal mieszkalny	Morzyna 16/1	97,50	średni
21	lokal mieszkalny	Morzyna 28/2	44,50	zły
22	lokal mieszkalny	Morzyna 28/3	91,71	zły
23	lokal mieszkalny	Morzyna 29/2	40,60	zły
24	lokal mieszkalny	Morzyna 29/3	46,00	zły
25	lokal mieszkalny	Morzyna 29/4	47,52	zły
26	lokal mieszkalny	Rudawa 16/2	38,31	dobry
27	lokal mieszkalny	Słup 17/2	47,52	średni
28	lokal mieszkalny	Smogorzówek 13/2	122,37	średni
29	lokal mieszkalny	Smogorzów Wielki 54/1	45,66	dobry
30	lokal mieszkalny	Smogorzów Wielki 54/3	45,00	dobry
31	lokal mieszkalny	Węgrzce 27/1	45,09	zły
32	lokal mieszkalny	Boraszyce Wielkie 11/2	37,90	dobry

33	lokal mieszkalny	Budków 4	37,22	zły
34	lokal mieszkalny	Konary 45/1	66,90	dobry
35	lokal mieszkalny	Konary 45/2	66,20	dobry
36	lokal mieszkalny	Konary 45/6	30,10	dobry
37	lokal mieszkalny	Krzelow 46	20,65	średni
38	lokal mieszkalny	Krzelow 127/1	46,10	średni
39	lokal mieszkalny	Krzelow 127/2	41,80	średni
40	lokal mieszkalny	Krzelow 127/3	16,56	średni
41	lokal mieszkalny	Krzelow 127/4	30,38	średni
42	lokal mieszkalny	Małowice 64/1	76,30	dobry
43	lokal mieszkalny	Przyborów 48/2	47,46	dobry
44	lokal mieszkalny	Rogówek 2/1	43,39	dobry
45	lokal mieszkalny	Rogówek 5/4	85,12	dobry
46	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Kościuszki 1/3	37,38	średni
47	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Kościuszki 3/2	30,58	średni
48	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Kościuszki 6/4	31,40	średni
49	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Kościuszki 6/5	27,30	średni
50	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Ogrodowa 13/4	54,12	średni
51	lokal mieszkalny	Wińsko pl. Wolności 9/3	50,70	średni
52	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	26,60	bardzo dobry
53	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Rawicka 10/1	78,70	bardzo dobry
54	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Rawicka 10/2	29,90	bardzo dobry
55	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/1	22,20	średni
56	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4	19,50	średni
57	lokal mieszkalny	Wińsko ul. Piłsudskiego 44/2	57,76	średni

W tabeli przedstawiono lokale socjalne stanowiące własność gminy.

Lp.	Rodzaj mienia	Adres	Pow. użytkowa	Stan techniczny
1	lokal socjalny	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4a	16,10	średni
2	lokal socjalny	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/2	10,10	średni

**Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy
w latach 2014- 2018**

Lokale mieszkalne

Rodzaj zadania	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
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

Lokale socjalne

Rodzaj zadania	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
I. SPADEK ZASOBU SOCJALNEGO					
planowana sprzedaż na rzecz najemców lokali	0	0	0	0	0
II. WZROST ZASOBU SOCJALNEGO					
pozyskiwanie nowych lokali; adaptacje	1	1	2	3	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 należytych stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji.

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, zasadne jest zwiększenie środków finansowych na remonty główne budynków.

3. 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 zmurszałe 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.

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

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.

2. 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	29	83
	razem	35	100

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

3. 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.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne, zapewniające bezpieczne korzystanie z zasobów mieszkaniowych gminy. W latach 2014 – 2018 przeprowadzane będą tylko remonty bieżące, konserwacyjne oraz modernizacyjne budynków.

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w kolejnych latach						
l.p.	obręb	rok				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	Białawy Małe 4/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Białawy Małe 4/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Białawy Małe 4/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Białków 8/1	zły	zły	zły	zły	zły
5	Białków 8/2	zły	zły	zły	zły	zły
6	Baszyn 45	średni	średni	średni	średni	średni
7	Boraszyce Małe 9	zły	zły	zły	zły	zły
8	Brzózka 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Głębowice 2/II/7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10	Głębowice 3/I/7	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
11	Głębowice 32/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Kozowo 42/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Kozowo 42/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Kozowo 42/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Kozowo 42/5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Kozowo 42/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

17	Kozowo 42/8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Kozowo 42/10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Kozowo 42/11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Morzyna 16/1	średni	średni	średni	średni	średni
21	Morzyna 28/2	zły	zły	zły	zły	zły
22	Morzyna 28/3	zły	zły	zły	zły	zły
23	Morzyna 29/2	zły	zły	zły	zły	zły
24	Morzyna 29/3	zły	zły	zły	zły	zły
25	Morzyna 29/4	zły	zły	zły	zły	zły
26	Rudawa 16/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	Słup 17/2	średni	średni	średni	średni	średni
28	Smogorzówek 13/2	średni	średni	średni	średni	średni
29	Smogorzów Wielki 54/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	Smogorzów Wielki 54/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31	Węgrzce 27/1	zły	zły	zły	zły	zły
32	Boraszyce Wielkie 11/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33	Budków 4	zły	zły	zły	zły	zły
34	Konary 45/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35	Konary 45/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
36	Konary 45/6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
37	Krzelów 46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38	Krzelów 127/1	średni	średni	średni	średni	średni
39	Krzelów 127/2	średni	średni	średni	średni	średni
40	Krzelów 127/3	średni	średni	średni	średni	średni
41	Krzelów 127/4	średni	średni	średni	średni	średni
42	Małowice 64/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
43	Przyborów 48/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
44	Rogówek 2/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
45	Rogówek 5/4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46	Wińsko ul. Kościuszki 1/3	średni	średni	średni	średni	średni
47	Wińsko ul. Kościuszki 3/2	średni	średni	średni	średni	średni
48	Wińsko ul. Kościuszki 6/4	średni	średni	średni	średni	średni
49	Wińsko ul. Kościuszki 6/5	średni	średni	średni	średni	średni
50	Wińsko ul. Ogrodowa 13/4	średni	średni	średni	średni	średni
51	Wińsko pl. Wolności 9/3	średni	średni	średni	średni	średni
52	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

53	Wińsko ul. Rawicka 10/1	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
54	Wińsko ul. Rawicka 10/2	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
55	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/1	średni	średni	średni	średni	średni
56	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4	średni	średni	średni	średni	średni
57	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4a	średni	średni	średni	średni	średni
58	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/2	średni	średni	średni	średni	średni
59	Wińsko ul. Piłsudskiego 44/2	średni	średni	średni	średni	średni

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
1	Białawy Małe 4	3	Po kapitalnym remoncie	-
2	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
3	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
4	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 Pokrycie dachowe – kapitalny remont, konstrukcja drewniana dachu do wymiany	146000
5	Brzózka 15	1	Budynek po remoncie (wod-kan, c.o., elektryka – wymieniona);	60000

			Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	
6	Głębowice 2/II/7	1	Po kapitalnym remoncie	-
7	Głębowice 3/I/7	1	Po kapitalnym remoncie	-
8	Głębowice 32	1	Brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	5000
9	Kozowo 42	9	Kominy do remontu, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
10	Morzyna 16	1	Brak wentylacji nawiewnej, dach do kapitalnego remontu, zbiornik na ścieki sanitarne do remontu	100000
11	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
12	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
13	Rudawa 16	1	Po kapitalnym remoncie	-
14	Słup 17	1	Przewody kominowe – kapitalny remont Pokrycie dachowe – kapitalny remont Brak wentylacji nawiewnej,	60000
15	Smogorzów k 13	1	Instalacja elektryczna do remontu	5000
16	Smogorzów Wielki 54	2	Zbiornik na ścieki sanitarne	10000
17	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
18	Boraszyce Wielkie 11	1	Po kapitalnym remoncie. Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	40000
19	Budków 4	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; BUDYNEK NIE NADAJE SIĘ DO UŻYTKOWANIA,	140000

20	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
21	Krzelow 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
22	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
23	Przyborów 48	1	Lokal mieszkalny po remoncie; Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	60000
24	Rogówek 2	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	50000
25	Rogówek 5	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego	100000
26	Wińsko ul. Kościuszki 1	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej	50000
27	Wińsko ul. Kościuszki 3	1	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
28	Wińsko ul. Kościuszki 6	2	Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego, brak wentylacji nawiewno - wywiewnej	50000
29	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	1	Brak wentylacji nawiewnej	5000
30	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
31	Wińsko pl. Wolności 9	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
32	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
33	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	150000

			Pokrycie dachowe – kapitalny remont; należy wykonać osuszenie ścian i fundamentów;	
34	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.

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

W tabeli przedstawiono koszty remontów i modernizacji w poszczególnych latach																					
l.p.	obręb	2014				2015				2016				2017				2018			
		roboty ogólnobudowlane	roboty dekarские	instalacje wod-kan	instalacje elektryczne	roboty ogólnobudowlane	roboty dekarские	instalacje wod-kan	instalacje elektryczne	roboty ogólnobudowlane	roboty dekarские	instalacje wod-kan	instalacje elektryczne	roboty ogólnobudowlane	roboty dekarские	instalacje wod-kan	instalacje elektryczne	roboty ogólnobudowlane	roboty dekarские	instalacje wod-kan	instalacje elektryczne
1	Białawy Małe 4/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
2	Białawy Małe 4/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
3	Białawy Małe 4/4	8000	3000	3000	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
4	Białków 8/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
5	Białków 8/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
6	Baszyn 45	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
7	Boraszyc Małe 9	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
8	Brzózka 15	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
9	Głębowice 2/II/7	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
10	Głębowice 3/I/7	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
11	Głębowice 32/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
12	Kozowo 42/1	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
13	Kozowo 42/2	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
14	Kozowo 42/4	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
15	Kozowo 42/5	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
16	Kozowo 42/6	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
17	Kozowo 42/8	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
18	Kozowo 42/10	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200

19	Kozowo 42/11	4000	500	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
20	Morzyna 6/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
21	Morzyna 28/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
22	Morzyna 28/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
23	Morzyna 29/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
24	Morzyna 29/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
25	Morzyna 29/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
26	Rudawa 16/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
27	Słup 17/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
28	Smogorzów 13/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
29	Smogorzów w Wielki 54/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
30	Smogorzów w Wielki 54/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
31	Węgrzce 27/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
32	Boraszyce Wielkie 11/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
33	Budków 4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
34	Konary 45/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
35	Konary 45/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
36	Konary 45/6	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
37	Krzelów 46	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
38	Krzelów 127/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200

39	Krzelów 127/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
40	Krzelów 127/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
41	Krzelów 127/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
42	Małowice 64/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
43	Przyborów 48/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
44	Rogówek 2/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
45	Rogówek 5/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
46	Wińsko ul. Kościuszk i 1/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
47	Wińsko ul. Kościuszk i 3/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
48	Wińsko ul. Kościuszk i 6/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
49	Wińsko ul. Kościuszk i 6/5	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
50	Wińsko ul. Ogrodowa 13/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
51	Wińsko pl. Wolności 9/3	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
52	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
53	Wińsko ul. Rawicka 10/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200

54	Wińsko ul. Rawicka 10/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
55	Wińsko ul. Piłsudskie go 22/1	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
56	Wińsko ul. Piłsudskie go 22/4	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
57	Wińsko ul. Piłsudskie go 22/4a	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
58	Wińsko ul. Piłsudskie go 22/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
59	Wińsko ul. Piłsudskie go 44/2	-	-	-	-	300	200	300	200	540	250	350	50	400	300	400	100	350	350	200	200
suma		40000	7000	3000	0	17700	11800	17700	11800	31860	14750	20650	2950	23600	17700	23600	5900	20650	20650	11800	11800
SUMA		50000				59000				70210				70800				64900			

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

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

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018

	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość lokali mieszkalnych	4	2	2	2	2

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 niepogorszonym.

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 2014 - 1,5%

w roku 2015 – 1,6 %

w roku 2016 – 1,6 %

w roku 2017 – 1,7 %

w roku 2018 – 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 mieszkalnego z zasobów Gminy Wińsko ustala się czynsz:

- a) gdy lokal jest wyposażony w łazienkę, w.c. (lub jedno z tych urządzeń), urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne, centralne ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy **w wysokości podwyższonej o 5 % w stosunku do stawki bazowej**,
- b) gdy lokal jest wyposażony w łazienkę, w.c. (lub jedno z tych urządzeń), urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne, węglowe piece grzewcze **w wysokości obniżonej o 10% w stosunku do stawki bazowej**,
- c) gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe i węglowe piece grzewcze **w wysokości obniżonej o 15% w stosunku do stawki bazowej**.

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

§ 11. 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.

§ 12. 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

§ 13. 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

§ 14. 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,
- c) środki z budżetu państwa lub innych instytucji i programów wspomagających działania socjalne.

Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 - 2018

Źródła finansowania	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (w zł)	128312	114310	110669	104741	100625

Prognoza przewidywanego rozdziału przychodów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe na zasadnicze rodzaje działalności w latach 2014-2018

Podział kosztów na zadania	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
	w zł	w zł	w zł	w zł	w 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

§ 15. 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

§ 16. Program niniejszy stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2014-2018

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na co najmniej pięć kolejnych lat jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do treści art. 8 pkt 1 tejże ustawy – stanowi ona podstawę do ustalenia przez Wójta Gminy Wińsko stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne z tego zasobu. Program taki stanowi również podstawę dla realizacji przez władze gminy polityki mieszkaniowej zmierzającej do realizacji ustawowego obowiązku gminy, zawartego w art. 4 tejże ustawy, a polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na miarę możliwości finansowych gminy Wińsko niniejszy program obejmuje sprawy, które na mocy tejże ustawy winny zostać uregulowane w tej uchwale, a które zostały określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Jego celem jest racjonalne, planowe gospodarowanie przez gminę jej zasobem mieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w tym zakresie, a także utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym oraz planową i racjonalną prywatyzację zasobu mieszkaniowego. Przedstawiona w uchwale problematyka stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb remontowych, środków i źródeł finansowania.

W przyszłości, w miarę wzrostu wpływów środków trwałych, o które gmina będzie się ubiegać planuje się powiększenie posiadanego zasobu mieszkaniowego, poprzez adaptację budynków niemieszkalnych i pozyskiwanie nowych lokali.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.