

**UCHWAŁA NR XIV/113/2015
RADY GMINY WIŃSKO**

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2016-2020, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 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.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Wińsko

Maciej Kialka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WIŃSKO NA LATA 2016-2020

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Wińsko oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć 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 (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.);
- 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) „**Wójt 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 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.).

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela. Przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z III kwartału 2015 roku, która wynosi 70 lokali mieszkalnych ogółem.

LOKALE	ROK				
	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	56	53	51	50	47
Lokale socjalne	4	5	5	5	5
Lokale służbowe	8	8	8	8	8
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0
Liczba lokali ogółem	68	66	64	63	60

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od dotychczasowego stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Stan techniczny większości budynków jest zły z uwagi na ich wiek i nieprzeprowadzenie niezbędnych remontów w poprzednich latach. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1	do 50 lat	55	15
2	od 50 do 100 lat	12	30
3	powyżej 100 lat	22	55
4	razem	40	100

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonywane będą 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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 85 % budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 15 % budynków zasobu 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 (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 ze zm.) , tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych 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 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Plan remontów i modernizacji na lata 2016 - 2020	Przewidywany koszt
	2016 rok	
1.	Remont instalacji c.o.	10 000,00 zł
2.	Remont instalacji wod + kan.	10 000,00 zł
3.	Remont pokrycia dachowego	26 000,00 zł
4.	Wymiana stolarki okiennej	6 000,00 zł
5.	Bieżące potrzeby remontowe	28 000,00 zł
	Razem:	80 000,00zł
	2017 rok	
1.	Remont instalacji c.o.	12 000,00 zł
2.	Remont instalacji wod + kan.	12 000,00 zł

3.	Remont pokrycia dachowego	28 000,00 zł
4.	Wymiana stolarki okiennej	8 000,00 zł
5.	Bieżące potrzeby remontowe	30 000,00 zł
	Razem:	90 000,00zł
	2018 rok	
1.	Remont instalacji c.o.	14 000,00 zł
2.	Remont instalacji wod + kan.	14 000,00 zł
3.	Remont pokrycia dachowego	30 000,00 zł
4.	Wymiana stolarki okiennej	10 000,00 zł
5.	Bieżące potrzeby remontowe	32 000,00 zł
	Razem:	100 000,00zł
	2019 rok	
1.	Remont instalacji c.o.	16 000,00 zł
2.	Remont instalacji wod + kan.	16 000,00 zł
3.	Remont pokrycia dachowego	32 000,00 zł
4.	Wymiana stolarki okiennej	12 000,00 zł
5.	Bieżące potrzeby remontowe	36 000,00 zł
	Razem:	110 000,00 zł
	2020 rok	
1.	Remont instalacji c.o.	18 000,00 zł
2.	Remont instalacji wod + kan.	18 000,00 zł
3.	Remont pokrycia dachowego	234 000,00 zł
4.	Wymiana stolarki okiennej	14 000,00 zł
5.	Bieżące potrzeby remontowe	36 000,00 zł
	Razem:	120 000,00 zł

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

- modernizację wentylacji,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów.

6. Wójt ustala corocznie plany koniecznych remontów uwzględniających priorytety w ust.5.

7. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszącym, a przy ich syntetycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Lp	Rok	Ilość lokali
1	2016	5
2	2017	4
3	2018	3

	8	
4	201 9	4
5	202 0	3

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości do 1,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

2. Stawki miesięcznego czynszu za 1m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Wińsko.

§ 7. 1. Za najem lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Wińsko ustala się następujące czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:

1) Składowe zwiększające stawkę bazową

- a) gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę i/lub WC, ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy ustala się stawkę w wysokości podwyższonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- b) gdy lokal znajduje się w budynku wolnostojącym, wyróżniającym się walorami architektonicznymi ustala się stawkę w wysokości podwyższonej o 5 % w stosunku do stawki bazowej,

2) Składowe zmniejszające stawkę bazową

- a) przy braku centralnego ogrzewania, gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę i/lub WC, węglowe piece grzewcze ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 5 % w stosunku do stawki bazowej
- b) przy braku centralnego ogrzewania, łazienki i WC, gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe i węglowe piece grzewcze, ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,
- c) gdy lokal położony jest w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych, ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,

2. Obliczenie ostatecznej stawki bazowej następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w ust. 1.

§ 8. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości nieprzekraczającej połowy najniższego czynszu pobieranego za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, niebędące lokalami socjalnymi.

§ 9. 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.

§ 10. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

§ 11. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz w celu przeciwdziałania 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% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
3. Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Fundusz o którym mowa w ust. 3 utworzony będzie z 50% dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

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

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

2. Zarządzanie budynkami w 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 (t. j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

a) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,

b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w %)	58,8 8	46,5 6	45,7 0	45,7 0	45,7 0
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	41,1 2	53,4 4	54,3 0	54,3 0	54,3 0
Razem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 14. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w %	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	52	50	48	48	45
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	40	41	43	42	45
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	4	5	5	6	6
Roszczenia odszkodowawcze nałożone na gminę przez ustawodawcę	4	4	4	4	4
Razem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Rozdział 9.

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

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

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

2. Gmina Wińsko podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na conajmniej pięć kolejnych lat jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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 – powyższy program jest podstawą 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 wypełnienia ustawowego obowiązku gminy, zawartego w art. 4 tejże ustawy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na miarę możliwości finansowych gminy Wińsko niniejszy program obejmuje elementy, które na mocy tejże ustawy winny zostać uregulowane w tej uchwale, a które zostały określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy. Celem programy jest racjonalne, planowe gospodarowanie przez gminę jej zasobem mieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy, a także utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym oraz planową i racjonalną prywatyzację zasobu mieszkaniowego. Przedstawiona w uchwale jest również problematyka stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających z tego potrzeb remontowych oraz niezbędnych do tego 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 przedmiotowej uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.