

**UCHWAŁA NR XIX/144/2016
RADY GMINY WIŃSKO**

z dnia 29 stycznia 2016 r.

zmiana uchwały nr XIV/113/2015 z dnia 28 października 2015 roku 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. Zmienia się załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w brzmieniu jak w treści załącznika.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wińsko

Maciej Kiałka

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 IV kwartału 2015 roku, która wynosi 73 lokale mieszkalne 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.

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Prognoza stanu technicznego lokali w kolejnych latach							
lp.	miejscowość	rok					
		typ lokalu	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Białawy Małe 4/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Białawy Małe 4/3	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Białawy Małe 4/4	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Białawy Wielkie 24/1	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5.	Białawy Wielkie 24/2	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Białawy Wielkie 24/3	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7.	Białawy Wielkie 24/4	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8.	Białków 8/1	mieszkalny	zły	zły	zły	zły	zły
9.	Białków 8/2	mieszkalny	zły	zły	zły	zły	zły
10.	Baszyn 45	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Boraszyce Małe 9	mieszkalny	zły	zły	zły	zły	zły
12.	Brzózka 15	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Głębowice 2/II/7	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
14.	Głębowice 3/I/7	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
15.	Głębowice 32/3	służbowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Kozowo 42/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Kozowo 42/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Kozowo 42/5	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Kozowo 42/5A	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Kozowo 42/6	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Kozowo 42/8	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Kozowo 42/10	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Kozowo 42/11	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

24.	Morzyna 16/1	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
25.	Morzyna 28/2	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
26.	Morzyna 28/3	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
27.	Morzyna 28/4	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
28.	Morzyna 29/2	mieszkalny	zły	średni	średni	średni	średni
29.	Morzyna 29/3	mieszkalny	zły	średni	średni	średni	średni
30.	Morzyna 29/4	mieszkalny	zły	średni	średni	średni	średni
31.	Piskorzyna 51/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32.	Rudawa 16/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33.	Słup 17/2	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
34.	Smogorzówek 13/2	mieszkalny	zły	średni	średni	średni	średni
35.	Smogorzów Wielki 54/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
36.	Smogorzów Wielki 54/3	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
37.	Węgrzce 27/1	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
38.	Boraszyce Wielkie 11/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39.	Budków 4	mieszkalny	zły	zły	zły	zły	zły
40.	Gryżyce 9/4	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
41.	Konary 45/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42.	Konary 45/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
43.	Krzelów 127/1	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
44.	Krzelów 127/2	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
45.	Krzelów 127/3	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
46.	Krzelów 127/4	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
47.	Małowice 14/2	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
48.	Małowice 14/6	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

49.	Małowice 14/7	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
50.	Małowice 14/9	mieszkalny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
51.	Małowice 64/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
52.	Przyborów 48/2	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
53.	Przyborów 50/1	mieszkalny	zły	zły	zły	zły	zły
54.	Rogówek 2/1	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
55.	Rogówek 4/3	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
56.	Rogówek 5/4	mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
57.	Wińsko ul. Kościuszki 1/3	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
58.	Wińsko ul. Kościuszki 3/2	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
59.	Wińsko ul. Kościuszki 6/4	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
60.	Wińsko ul. Kościuszki 6/5	mieszkalny	średni	średni	średni	średni	średni
61.	Wińsko ul. Ogrodowa 13/4	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
62.	Wińsko pl. Wolności 9/3	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
63.	Wińsko ul. Nowa 3/II/4	służbowy	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
64.	Wińsko ul. Rawicka 10/1	służbowy	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
65.	Wińsko ul. Rawicka 10/2	służbowy	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
66.	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/1	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
67.	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4	mieszkalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
68.	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/4a	socjalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
69.	Wińsko ul. Piłsudskiego 22/2	socjalny	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
70.	Wińsko ul. Piłsudskiego 102/1	służbowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
71.	Wińsko ul. Piłsudskiego 102/2	służbowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
72.	Wińsko ul. Rolna 2/2	służbowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
73.	Wińsko ul. Rolna 2/3	służbowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

5. Stan techniczny budynku/lokalu

a) Kryterium oceny **bardzo dobry**

Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.

b) Kryterium oceny **dobry**

Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.

c) Kryterium oceny **średni**

Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.

d) Kryterium oceny **zły**

Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

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. 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

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.

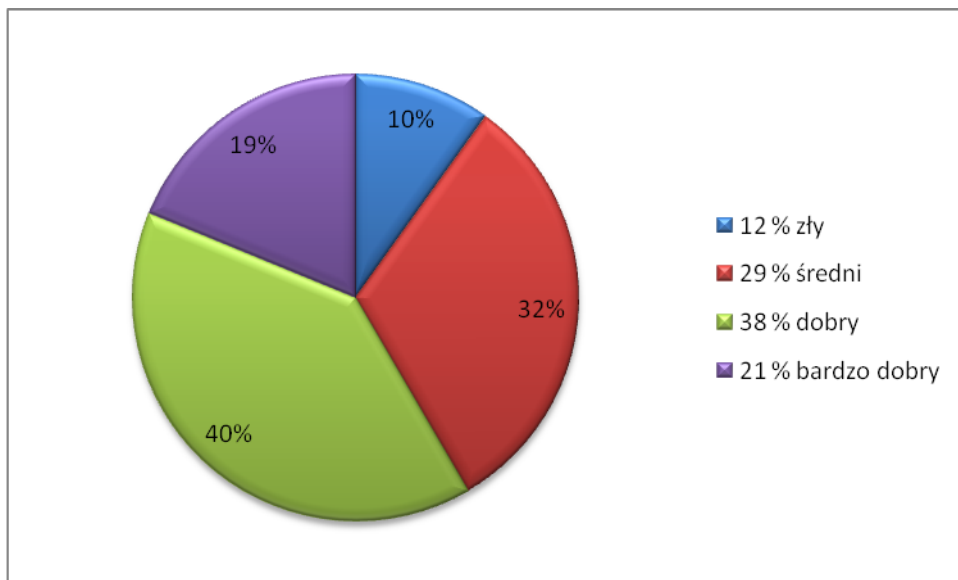
2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 ze zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji 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. 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 na to warunki techniczne należy odchodzić od ogrzewania piecowego na rzecz centralnego ogrzewania.

5. Analiza potrzeb remontowych lokali gminnych wynika z ich stanu technicznego.

Poniższy wykres przedstawia procentowe zestawienie stanu technicznego lokali.



Wynika z niego, że:

- w stanie złym jest 12 % lokali gminnych,
- w stanie średnim jest 29% lokali gminnych,
- w stanie dobrym jest 38% lokali gminnych,
- w stanie bardzo dobrym jest 21% lokali gminnych.

6. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

7. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) modernizację wentylacji,
- d) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- e) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów.

8. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Wińsko są następujące:

a) dotyczące budynków:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki.

b) dotyczące lokali mieszkalnych:

- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

9. 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

10. 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. W latach 2016-2020 priorytetem będzie podjęcie starań zmierzających do sprzedaży w pierwszej kolejności :

- a) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- b) lokali położonych w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali,
- c) lokali położonych w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

2. 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
4	2019	4
5	2020	3

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. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz w celu przeciwdziałania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- a) podwyższenie czynszu maksymalnie jeden raz w roku;
- b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
- c) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:
 - proponowanie dłużnikom zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach eksploatacji,
 - pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - rozkładanie zaległości na raty,
 - niezwłoczne stosowanie upomnień, wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji,
 - wypowiedzanie umów najmu lokali.

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

§ 8. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

1. Ze względu na położenie budynku stawka bazowa czynszu:

- a) w lokalach położonych w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych, ulega obniżeniu o 10%,

2. Ze względu na położenie lokalu w budynku stawka bazowa czynszu:

- a) w budynkach jednorodzinnych – ulega podwyższeniu o 5 %,
- b) w budynkach bez przynależnych pomieszczeń gospodarczych, piwnic, strychów – ulega obniżeniu o 10%.

3. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu:

1) ze względu na samodzielność:

- a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, WC, przedpokoju - ulega obniżeniu o 10 %,
- b) gdy WC użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem na klatce schodowej, korytarzu - ulega obniżeniu o 10%,
- c) gdy WC znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 20%;

2) ze względu na wyposażenie w media:

- a) lokale nieposiadające centralnego ogrzewania - ulega obniżeniu o 10 %,
- b) lokale nieposiadające łazienki i WC - ulega obniżeniu o 10 %,
- c) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20%.

4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku stawka bazowa czynszu:

- a) stan techniczny bardzo dobry - ulega podwyższeniu o 15%,
- b) stan techniczny dobry - nie ulega zmianie,
- c) stan techniczny średni - nie ulega zmianie,
- d) stan techniczny zły - ulega obniżeniu o 20%.

§ 9. Obliczenie ostatecznej stawki bazowej następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w § 8, przy czym obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50% łącznej kwoty zastosowanych obniżek.

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

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

2. Do zadań związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z przeznaczeniem, polegające między innymi na:

- a) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- b) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- c) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- d) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- e) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- f) reprezentowanie Gminy Wińsko jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Powyższy model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właściciela przez Gminę Wińsko wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też 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

§ 11. 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 %)	45,12	46,56	45,70	45,70	45,70
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	31,51	53,44	54,30	54,30	54,30
Dotacje i środki na finansowanie realizacji inwestycji (w %)	23,37	0	0	0	0
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 12. 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 zł	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	271500	250000	250000	250000	250000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	80000	90000	100000	110000	120000
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	20000	20000	25000	30000	30000
Roszczenia odszkodowawcze nałożone na gminę przez ustawodawcę	5000	5000	5000	5000	5000
Wydatki inwestycyjne	100000	0	0	0	0
Razem	476500	375000	380000	395000	395000

Rozdział 9.

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

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

1. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
2. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
3. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
4. udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
5. dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
6. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
7. zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
8. nieodpłatne pozyskanie budynków stanowiących mienie innych podmiotów nadające się do adaptacji na lokale mieszkalne,
9. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
10. adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,

11. rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą,

12. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

13. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,

14. wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,

15. weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

16. pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne.

UZASADNIENIE

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 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 do 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 programu 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 prywatyzacją 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.