

UCHWAŁA NR XXXV/268/2021
RADY GMINY WIŃSKO

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2021-2025

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 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wińsko na lata 2021 – 2025.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611),
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wińsko,
- 3) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wińsko,
- 4) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2133).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wińsko

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy, według stanu na dzień 31 stycznia 2021 r., obejmuje 79 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4695 m².

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

rok	2021	2022	2023	2024	2025
liczba lokali	79	81	78	82	80

3. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz zmierzające do remontu lub rewitalizacji posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 4. 1. Średni wiek budynków, w których to zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi ok. 100 lat. Zdecydowana większość tych budynków powstała przed II wojną światową.

2. Liczbę budynków, w których to zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

lata budynku	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000	razem
liczba budynków	11	8	13	1	4	0	0	38

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od dotychczasowego stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje zarówno lokale zlokalizowane w budynkach będących w całości własnością Gminy jak również w budynkach, w których to wyodrębniono własność lokali, których to część należy do Gminy.

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, są między innymi: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynków, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynków, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynków.

5. Średni stopień zużycia budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na dzień 31 stycznia 2021 r., określa poniższa tabela:

stan techniczny budynku	stopień zużycia	ilość budynków
bardzo dobry	0 -10 %	4
dobry	10 – 20 %	4
średni	20 – 70 %	24
zły	70 – 100%	5
Razem		37

6. Ocena stanu technicznego budynków, o których to jest mowa powyżej, następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2021 -2025

§ 5.1. Z uwagi na regulacje prawne Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) osadnictwo na zaproszenie, w ramach repatriacji i Karty Polaka, polskich rodzin mieszkających poza granicami kraju.

2. Aktualną strukturę budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	%
1	do 60 lat	4	10,5
2	od 60 do 100 lat	15	39,5
3	powyżej 100 lat	19	50,0
	Razem	38	100

Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, wskazuje, że 89,5 % budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 60 lat. Tylko 10,5 % budynków zasobu jest młodsza niż 60 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego tych budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

4. Zdecydowana większość budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących aktualnie w tym zakresie potrzeb.

5. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 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.

6. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu mieszkaniowego Gminy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (t.j. Dz. U. nr 2015, poz. 1422 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

7. Stan techniczny budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, lub ich 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.

8. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

9. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym 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.

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

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- 3) modernizację wentylacji,
- 4) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej,
- 5) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian dachów, wymiana źródeł ciepła.

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

- 1) dotyczące budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - a) elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
 - b) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
 - c) instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
 - d) instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
 - e) elewacja budynków bez ubytków tynków,
 - f) pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
 - g) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

- h) malowane klatki schodowe i elementy stolarki.
- 2) dotyczące lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy:
- a) sprawna instalacja elektryczna,
 - b) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
 - c) odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
 - d) odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
 - e) szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

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

13. W latach 2020-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak i również tych lokali mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych ich lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej tych budynków, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

14. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2021 – 2025 wg obowiązującego Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Planowane zadania	Przewidywany koszt w zł				
	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty	78 000,00	80 000,00	90 000,00	100 000,00	110 000,00
Konserwacje i usuwanie awarii	93 000,00	100 000,00	110 000,00	120 000,00	130 000,00
Inwestycje/modernizacje	250 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Razem	421 000,00	280 000,00	300 000,00	320 000,00	340 000,00

15. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie co najmniej nie pogorszającym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego tegoż zasobu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 -2025

§ 6. 1. W latach 2021 - 2025 priorytetem będzie podjęcie starań zmierzających do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy położonych:

- 1) w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali,
- 3) w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

2. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy dotyczące budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy.

3. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025:

Lp.	Rok	liczba lokali
1	2021	2
2	2022	6
3	2023	7
4	2024	6
5	2025	5

4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Wińsko.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i budynków, w których to zlokalizowane są te lokale, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

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

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

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Wińsko w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

§ 9. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

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

- 1) ze względu na położenie budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, stawka bazowa czynszu w lokalach położonych w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych, ulega obniżeniu o 10%,
- 2) ze względu na położenie lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, w ramach 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 mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, czy też budynku w którym znajduje się taki lokal, w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu:
- a) ze względu na samodzielność:
- gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w. c., przedpokoju - ulega obniżeniu o 10 %,
 - gdy toaleta użytkowana indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem na klatce schodowej, korytarzu - ulega obniżeniu o 10%,
 - gdy toaleta znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 20%.
- b) ze względu na wyposażenie w media:
- lokale nieposiadające centralnego ogrzewania - ulega obniżeniu o 10 %,
 - lokale nieposiadające łazienki i toalety - ulega obniżeniu o 10 %,
 - brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20%,
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku w którym znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy, 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%.

§ 11. 1. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o którym mowa w § 9 pkt 4:

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

2. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

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

§ 13. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust.1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

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 latach 2021 -2025

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

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:

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

3. Powyższy model zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właściciela przez Gminę 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.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 4) w ramach programów z udziałem środków europejskich – np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2021-2027;
- 5) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych gminie z budżetu Państwa np. na pomoc dla Repatriantów;
- 6) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 7) z innych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 -2025

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

Nazwa zadania	Prognoza wydatków na lata 2021 – 2025 w zł				
	2021	2022	2023	2024	2025
koszty bieżącej eksploatacji	63 000,00	70 000,00	80 000,00	90 000,00	100 000,00
zakup energii – media	30 000,00	32 000,00	35 000,00	37 000,00	40 000,00
koszty zarządu – wspólnoty mieszkaniowe	30 000,00	30 000,00	35 000,00	35 000,00	40 000,00
konserwacje	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
koszty remontów	78 000,00	80 000,00	90 000,00	100 000,00	110 000,00
wydatki inwestycyjne	250 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
razem	481 000,00	342 000,00	370 000,00	392 000,00	420 000,00

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali wchodzących w skład tego zasobu,
- 3) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy Gminy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu,
- 4) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 8) dążenie do sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 9) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych w nich zlokalizowanych,
- 10) nieodpłatne pozyskanie budynków stanowiących mienie innych podmiotów nadające się do adaptacji na lokale mieszkalne,
- 11) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- 12) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą,
- 13) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 14) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 15) 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,
- 16) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 17) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Regina Hukiewicz

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 należytych stanie technicznym. 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.