

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity; Dz. U. z 2016 r., poz. 446 wraz z późn. zm.) w zw. z art. 4 ust. 1, 2 i 3 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 poz. 150), Rada Miejska w Wołowie uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2016 - 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 3

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

Z up. Burmistrza

Jacek Włosek
Zastępca Burmistrza

Zatwierdzono pod
względem prawnym


Wołów, dnia 07.11.2016 r.

Pan Janusz Dziarski
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołowie

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2016 – 2020.

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 poz. 150), zachodzi konieczność podjęcia powyższej uchwały.

Z up. Burmistrza
Jacek Włosek
Zastępca Burmistrza



ZALĄCZNIK nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Wołowie
Nr
z dnia 2016r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2016 -2020

W S T Ę P

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.
2. Zgodnie z art. 21 ust.1 w/w ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołów na lata 2016-2020 wyznacza podstawowe kierunki Urzędu Miejskiego w Wołowie w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów.
4. Celem programu jest określenie kierunków działania Urzędu Miejskiego w Wołowie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach.
 - 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminnego,
 - 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
5. W latach 2016-2020 Gmina Wołów nadal będzie prowadziła przyjętą politykę mieszkaniową poprzez:
 - 1) pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego.
 - 2) zwiększanie zasobu lokali socjalnych dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym.
 - 3) prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
 - 4) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
 - 5) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.
 - 6) poprawę jakości i obniżenie kosztów zarządzania istniejącym zasobem.

ROZDZIAŁ 1
Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014 poz.150).
2. Program obejmuje lata 2016-2020 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Wołów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wołów według stanu na dzień 29 kwietnia 2016 roku.

ROZDZIAŁ 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wołów objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach i w kontenerach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości oraz będących w zarządzie bezpośrednim współwłaścicieli.

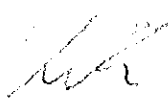
 Zatwierdzono pod
względem prawnym

Tabela nr 1.
Mieszkańcowski Zasób Gminy
Wolów

	Liczba budynków	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
Budynki mieszkalne ogółem:	42-Gmina 119- Wsp. Mieszkańcowski	358	38
Budynki stanowiące własność Gminy	37	96	22
Budynki wspólnot mieszkaniowych bezpośredni zarząd współwłaścicieli	9	18	-
Budynki wspólnot mieszkaniowych – zarząd zlecony i bezpośredni	110	237	13
Obiekty gminne tymczasowe - kontenery	5	7	3

Tabela nr 2. Prognozowany stan wielkości zasobu

Liczba lokali	Stan na dzień 29.04.2016	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Lokale ogółem	358	348	328	308	288
Lokale mieszkalne	320	299	275	249	223
Lokale socjalne	36	46	50	55	60
Pomieszczenia tymczasowe	2	3	3	4	5

2. Przewiduje się w latach 2016 - 2020 sprzedaż 100 lokali mieszkalnych.

Planuje się zwiększenie liczby lokali socjalnych w wyniku wyodrębnienia 14 lokali oraz 3 pomieszczeń tymczasowych z posiadanego zasobu mieszkaniowego i zakupu dwóch budynków z możliwością adaptacji 10 lokali socjalnych.

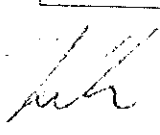
Konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych wynika m. in. z obowiązku zapewnienia lokali osobom, wobec których sądy orzekają eksmisję a także z konieczności zapewnienia lokali najemcom, których lokale zostaną wyłączone z użytkowania z powodów technicznych.

W przypadku realizacji powyższych założeń w ciągu najbliższych 5 lat liczba mieszkań komunalnych zmniejszy się do około 288, tj. o blisko 27,94%.

3. Stan techniczny 22 % budynków ocenia się jako dobry, 60 % budynków ocenia się jako zadowalający a 18 % budynków jako niezadowalający.

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Wolów

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry (szt.)	zadowalający (szt.)	niezadowalający (szt.)
2016	8	22	7
2017	10	22	5
2018	11	21	4

 Zatwierdzono pod
zgodą prawnym

2019	12	20	1
2020	13	20	0

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw.
- stan zadowolający - średni. elementy konstrukcji są w dobrym stanie. natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
- stan niezadowolający - uszkodzone elementy konstrukcji.

Opisane zmiany ilościowe wynikają z przewidywanej sprzedaży i planowanych remontów budynków.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Ze względu na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wiele budynków, w których położone są gminne lokale mieszkalne i socjalne wymaga remontów dachów i elewacji, wymiany i napraw instalacji technicznych, prac zabezpieczających konstrukcje budynków i zapewniających bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

Stąd w latach 2016 – 2020 priorytetami będą:

- 1) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- 2) doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
- 3) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- 4) remonty lub wymiana pieców kaflowych,
- 5) remonty i wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- 6) roboty elektryczne i odgromowe,
- 7) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- 8) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem.

2. Wykonanie prac, wymienionych w ust. 1 pozwoli na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zahamowanie procesu degradacji budynków co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiorów,
- 2) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- 3) zapewnienie użytkownika budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników,
- 5) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- 6) poprawę stanu estetycznego budynków.

Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wołów będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji a często również konieczne będzie uzyskanie przez wspólnoty kredytu na sfinansowanie remontu, spłacanego z funduszu remontowego.

W związku z tym poniższy plan remontów nie obejmuje zasobu mieszkaniowego znajdującego się w budynkach zarządzanych przez zarządców nieruchomości, na remonty których Gmina nie przeznacza środków z budżetu poza ustalonym funduszem remontowym.

Tabela nr 4

Lp	Plan remontów i modernizacji na lata 2016-2020	Przewidywany koszt
	2016 rok	
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	74.000 zł.
2.	Przestawka pieców kaflowych	21.600 zł.
3.	Bieżące naprawy pokryć dachowych	20.000 zł.

Zatwierdzono pod
względem prawnym



4.	Leśna 17 remont elewacji	40.000 zł.
5.	Stary wołów 56a budowa komina wraz z wykonaniem kotłowni	50.000 zł.
6.	Lubiąż, ul. M. Willmanna 39 wymiana pokrycia dachowego	60.000 zł.
	Razem:	265.600 zł.
2017 rok		
1.	Wymiana stolarki okiennej	50.000 zł.
2.	Przestawka pieców kaflowych	18.000 zł.
3.	Moczydlnica Dworska nr 22 - remont zabezpieczający budynek	80.000 zł.
4.	Poznańska 17 remont elewacji	30.000 zł.
5.	Inwestycja -- zakup dwóch budynków z możliwością adaptacji 10 lokali społecznych	420.000 zł.
	Razem:	598.000 zł
2018		
1.	Pl. Sobieskiego 9 – wymiana pokrycia ceramicznego wraz z rynnami i rurami spustowymi oraz remont elewacji	90.000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	70.000 zł
3.	Likwidacja szamb Stary Wołów 95, 96, 56a	40.000 zł
4.	Przestawka pieców kaflowych	14.000 zł
	Razem:	214.000 zł.
2019		
1.	Piłsudskiego 17a - wymiana pokrycia ceramicznego wraz z wymianą rynien i rur spustowych	140.000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej	40.000 zł.
3.	Przestawka pieców kaflowych	12.000 zł.
4.	Likwidacja suchych we i we wspólnych	160.000 zł
	Razem:	212.000zł
2020		
1.	Remont elewacji budynków położonych w Wołowie przy ul Morelowej 11,13,15,17	90 .000 zł.
2.	Rynek 30a - wymiana pokrycia dachowego papowego wraz z wymianą rynien i rur spustowych	30.000 zł.
3.	Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	20.000 zł
	Razem:	140.000 zł

ROZDZIAŁ IV Planowana sprzedaż lokali.

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

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

Tabela nr 5. Przewidywana liczba zbywanych lokali w poszczególnych latach:

I.p.	Rok	Liczba
1	2016	20
2	2017	20
3	2018	20
4	2019	20
5	2020	20

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów odbywa się na podstawie uchwały nr XI-III/296/06 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 27 lutego 2006 r. z późn.

Zatwierdzono pod
względem prawnym

zmianami w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na jej podstawie udzielana jest 95 procentowa bonifikata od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywanej na rzecz ich najemców oraz 99 procentowa na rzecz najemców zajmujących ostatnie lokale w budynkach.

Wolne lokale są i będą przeznaczane do najmu w celu zaspokajania potrzeb osób osiągających niskie dochody, najemców lokali niesamodzielnych a także dla lokatorów, którym Gmina będzie musiała zapewnić lokale zamienne w związku z prowadzonymi remontami lub rozbiórkami.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

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. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1) podwyższenie czynszu jeden raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 poz. 150 z dnia 31 stycznia 2014),

2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc uniknięcie dofinansowywania bieżącej eksploatacji zasobu z budżetu Gminy Wołów.

3) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:

a) proponowanie dłużnikom zamiany lokalu 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 egzekucji,

e) wypowiedzanie umów najmu lokali.

3. Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu ustalonej przez Burmistrza Gminy Wołów oraz czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, o których mowa w pkt. 5.

4. Obecnie stawka bazowa czynszu wynosi 3,88zł.

5. Ustala się następujące czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:

1) czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania:

a) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki – o 20%

b) lokale z pomieszczeniem nieposiadającym bezpośredniego naturalnego oświetlenia – o 5%

c) lokale znajdujące się w budynkach na 3 lub wyższym piętrze – o 5%

d) lokale ze wspólnym przedpokojem, wspólną używalnością kuchni - o 15%

e) lokale bez we lub wspólna używalnością we- o 10%

2) czynniki zwiększające stawkę bazową:

a) wyposażenie lokalu w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni centralnej lub lokalnej - o 10%

b) wyposażenie lokalu w gaz przewodowy - o 20%

c) wyposażenie lokalu w łazienkę - o 20%

d) położenie budynku w granicach administracyjnych miasta Wołowa - o 15%

6. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 65%. Obliczenie ostatecznej stawki następuje

Zatwierdzono pod
względem prawnym

poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w pkt. 5.

7. Osoby najmujące lokale socjalne opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie gminy obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych opisanych w pkt.4.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

9. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

ROZDZIAŁ VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 - 2020 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, z budżetu Gminy Wołów oraz ze środków finansowych pozyskanych przez Gminę Wołów

w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wołów źródło finansowania stanowią koszty zarządu ustalone przez współwłaścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu.

Lp.	Nazwa kosztów	Koszty na rok w zł				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Bieżąca eksploatacja	110000	120000	120000	130000	140000
2	Koszty remontów, modernizacji budynków i lokali	594 600	943500	574000	584000	520000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	165000	173300	178500	183800	185000
	Razem	869600	1236800	872500	897800	845000

ROZDZIAŁ 10 Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Planuje się podejmowanie następujących działań:

- 1) inicjowanie i ułatwianie zamian lokali w celu racjonalnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i zwiększenia szans na terminowe regulowanie należnego czynszu, a także zamian lokali w celu dokonania zaplanowanych remontów budynków w Lososiówicach 34, Moczydlnicy Dworskiej 22 oraz w celu wyłączenia budynków z użytkowania i ich rozbiórki bądź sprzedaży tj. budynku przy ul. Sikorskiego 8, Komuny Paryskiej 12 i Glinianej 16,
- 2) inicjowanie sprzedaży lokali w budynkach wymagających ponoszenia przez Gminę nakładów przewyższających wpływy z czynszu (oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 3) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, wypowiedanie umów najmu lokali w związku z zaległościami z tytułu czynszu,
- 4) wyłączenie z użytkowania lokali niesamodzielnych w celu ich remontu, przebudowy na lokale mieszkalne, a także adaptacji na pomieszczenia tymczasowe i lokale użytkowe.

Zatwierdzono pod
względem prawnym