

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA
z dnia

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2019-2023.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.)

Rada Miejska Wąsosza
uchwala co następuje:

§1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Wąsosza nr XXI/144/12 z dnia 14 grudnia 2012r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz na lata 2013-2017.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

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



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WĄSOSZ NA LATA 2019-2023.

Wstęp

Ustawa o samorządzie gminnym regulująca ustrój oraz zakres działania gminy jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego, przewiduje w art. 7, iż na gminie ciąży obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Szczególnym tego przykładem jest dbałość gminy o stwarzanie niezbędnych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności gminnej. Biorąc pod uwagę doniosłość tej sfery działalności gminy, należy przyjąć, iż odpowiednia realizacja polityki mieszkaniowej przyczynia się bezpośrednio do wypełniania szeregu innych zadań własnych gminy nałożonych przez ustawodawcę m.in. w dziedzinie wspierania rodziny i polityki prorodzinnej, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego a nawet promocji gminy.

Szczegółowych unormowań w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty dostarcza ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.), która nakłada na Gminę szereg obowiązków w tej materii. Gmina zobowiązana jest określić zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym na co najmniej pięć kolejnych lat z uwzględnieniem w szczególności polityki czynszowej.

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z ustawy opracowany został Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2023, który w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej przyjętej w poprzednich programach, która na ich podstawie była wdrażana. Założenia programu zostały podzielone na osiem części i swoim zakresem obejmują:

Rozdział 1 – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rozdział 2 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Rozdział 3 – Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział 4 – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 5 - 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

Rozdział 6 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 7 - Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

Rozdział 8 – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wąsosz jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej sprowadza się przede wszystkim do:

- a) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- b) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- c) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
- d) uzasadnionym inwestowaniu w zasób,
- e) uruchamianie procedury sprzedaży nieruchomości głównie na wniosek zainteresowanych najemców.

Podmiotem wspomagającym realizację niniejszego programu jest Samorządowy Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wąsoszu sprawujący zgodnie z nadanym mu statutem funkcję zarządcy przekazanego mienia komunalnego. Mianowicie, w oparciu o zawartą w dniu 01.06.1996r. umowę na czas nieokreślony, ówczesnie działający Zarząd Gminy Wąsosz przekazał Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wąsoszu w administrację zleconą składniki mienia szczegółowo wymienione w załącznikach do przedmiotowej umowy. Przekazanie w administrację zleconą dotyczyło budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wąsosz. W/w podmiot nadal pełni funkcję administratora gminnego zasobu mieszkaniowego z tą różnicą, iż od dnia 08 lutego 2011r. na skutek podjętej uchwały przez Radę Miejską Wąsosza realizuje swe zadania statutowe działając pod nazwą „Samorządowy Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wąsoszu”. Niniejszy program został opracowany z wykorzystaniem danych przedstawionych przez administratora gminnego zasobu mieszkaniowego.

Wskutek wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego mieszkania chronionego, podmiotem wspomagającym realizację niniejszego programu jest również Ośrodek Pomocy Społecznej w Wąsoszu, który gospodaruje przekazanym lokalem.

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia oznaczają:

1. Mieszkaniowy zasób gminy Wąsosz – są to lokale:

- 1) stanowiące własność gminy w budynkach będących własnością lub współwłasnością gminy, administrowane przez Samorządowy Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na podstawie umowy o administrowanie, bądź gospodarowane przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Wąsoszu.
 - 2) lokale będące własnością Gminy w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Wąsosz,
 - 3) lokale w posiadaniu samoistnym gminy
2. komunalny lokal mieszkalny – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

Rozdział 1

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

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 ust. 3 wskazuje, iż gmina tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może wykorzystywać do tego celu własny zasób mieszkaniowy lub korzystać z innych źródeł. Gmina Wąsosz wypełnia nałożony ustawowo obowiązek wykorzystując przede wszystkim posiadany własny zasób mieszkaniowy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony.

Mieszkaniowy zasób Gminy Wąsosz według stanu na dzień 14.01.2019r. obejmuje łącznie 163 lokale mieszkalne z czego 9 stanowią lokale socjalne i 1 stanowi mieszkanie chronione w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej. Zaprezentowana niżej tabela przedstawia substancję mieszkaniową zasobu gminnego z podziałem według kryterium własności.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąsosz (stan na 14.01.2019).

Lp.	Rodzaj własności	Ilość budynków (szt.)	Ilość lokali (szt.)			Powierzchnia użytkowa lokali (m2)		
			komunalne	socjalnych	chronione	komunalne	socjalnych	chronione
1.	Własność Gminy w 100%	18	67	6	-	3736,11	346,40	-
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	47	86	3	1	4177,03	157,22	34,00
			153	9	1	7913,14	503,62	34,00
RAZEM		65	163			8450,76		

Analizując powyższe dane należy stwierdzić, iż zasób mieszkaniowy gminy obejmuje lokale komunalne i socjalne skoncentrowane w łącznie 67 budynkach, w tym 18 budynków (tj. ok. 27%) stanowi wyłączną własność Gminy. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi ok. 51,72m², natomiast lokalu socjalnego 55,95m². Udział lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy obecnie wynosi ok. 5,5%. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych, w razie wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, gmina wskazuje noclegownie bądź inne placówki zapewniające miejsca noclegowe. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy, prezentuje załącznik do niniejszego programu. Status lokali ujęty w załączniku może być zmieniany na podstawie stosownych decyzji Burmistrza Wąsosza.

W związku z trwającym wykupem lokali komunalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom. W 2018r. dokonano zbycia sześciu lokali mieszkalnych co stanowiło kontynuację procedury sprzedaży rozpoczętej w latach poprzednich. Według stanu na dzień 14.01.2019r. w trakcie realizacji są dwa wnioski w przedmiocie wykupu komunalnego lokalu mieszkalnego. Przewiduje się natomiast, iż wskutek wchodzących w życie z dniem 20 kwietnia 2019r. zmian w ustawie ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zakresie dotyczącym okresowego weryfikowania spełniania przez najemców kryteriów dochodowych uzasadniających oddanie w najem lokali komunalnych, liczba wniosków o wykup lokali może sukcesywnie wzrastać.

Tabela nr 2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2019-2023.

Lp.	Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby wg stanu na 14.01.2019	Prognozowane potrzeby w kolejnych latach					Stan na koniec 2023r.
			2019	2020	2021	2022	2023	
1.	Rodziny do wykwaterowania z lokali	2	+2	+3	+3	+4	+4	16
2.	Rodziny ubiegające się o komunalny lokal mieszkalny	29	+3	+4	+3	+5	+5	49
3.	Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	9	+2	+3	+2	+2	+2	20
4.	Rodziny zakwaterowane w lokalach mieszkalnych	160	+2	+3	+3	+4	+5	177
5.	Rodziny zakwaterowane w lokalach socjalnych	9	+1	-	+2	-	+2	14

Powyższe dane obrazują zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne. Są to potrzeby, które przewyższają możliwości zasobu mieszkaniowego gminy Wąsosz. W 2018r.

na 42 oczekujące rodziny spełniające warunki do przydzielenia komunalnego lokalu mieszkalnego zrealizowano 10 wniosków, co daje skuteczność realizacji na poziomie 9,5%, a to z kolei oznacza, iż średnio jedna rodzina na 10 spełniających wymogi formalne otrzymuje przydział lokalu komunalnego. Z kolei w przypadku lokali socjalnych w na koniec 2018r. zarejestrowanych jest 9 wniosków rodzin ubiegających się o przydział. Łącznie na liście osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy wpisanych jest aktualnie 38 rodzin. Z uwagi na brak wolnych lokali wnioski te oczekują na realizację w kolejnych latach.

W programowanym okresie tj. w latach 2019-2023 przewiduje się, iż do zasobu mieszkaniowego gminy zostaną włączane lokale nabywane nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, spółdzielni mieszkaniowych bądź od podmiotów prywatnych.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz.

Lp.		Rok				
		2019	2020	2021	2022	2023
Ogólny zasób mieszkaniowy Gminy Wąsosz w tym:		163	161	162	165	157
1.	Lokale komunalne	153	150	150	153	145
2.	Lokale socjalne	9	10	11	11	11
3.	Mieszkania chronione	1	1	1	1	1

Analiza powyższych danych uwzględniających zmiany w zasobie mieszkaniowym spowodowanym zbywaniem i nabywaniem lokali pozwala wyprowadzić wniosek, iż w ostatnim roku programowanego okresu liczba lokali zmaleje o 18% w porównaniu do stanu z 2012r. Decydujące znaczenie w zakresie dynamiki zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego odgrywa kwestia popytu zorientowanego na wykup komunalnych lokali mieszkalnych przez najemców.

1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz determinowany jest przez następujące czynniki:

- a) wiek budynków,
- b) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- c) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Wąsosz.

Rok budowy	1910-1930	1931-1950	1951-1990	1990-2012
Ilość (własność Gminy w 100%)	7	5	3	3
Ilość (współwłasność Gminy)	38	8	3	-

Przedstawiona wyżej struktura wiekowa budynków w zasobie gminy wpływa bezpośrednio na ich stan techniczny. Zdecydowana większość budynków to budynki powstałe przed wybuchem II wojny światowej. Stan techniczny budynków w przedziałach wybudowanych w latach 1910 do 1950 jest relatywnie zadawalający, bynajmniej wymagają one licznych remontów lub napraw.

Tabela nr 5. Obecny stan techniczny budynków i prognozowany w poszczególnych latach.

Lp.	Stan techniczny budynku	Ilość budynków				
		2019	2020	2021	2022	2023
NIEZADAWAJĄCY						
1.	Budynki własność Gminy –	-	-	-	-	-
2.	Budynki wspólnoty mieszkaniowe –	-	-	-	-	-
DOSTATECZNY						
1.	Budynki własność Gminy –	2	2	1	1	1
2.	Budynki wspólnoty mieszkaniowe –	2	2	1	1	1
DOBRY						
1.	Budynki własność Gminy –	12	13	13	13	14
2.	Budynki wspólnoty mieszkaniowe –	45	46	46	46	46
BARDZO DOBRY						
1.	Budynki własność Gminy –	4	4	5	5	5
2.	Budynki wspólnoty mieszkaniowe –	2	2	2	2	2

Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy Wąsosz został zweryfikowany i oceniony w czterostopniowej skali:

- a) stan bardzo dobry – są to budynki, które w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów,
- b) stan dobry – dotyczy budynków, które w okresie prognozy nie wymagają remontów, jednakże wskazane jest przeprowadzenie działań konserwacyjnych mających na celu zachowanie obecnego stanu technicznego,

- c) stan dostateczny – obejmuje budynki, których elementy konstrukcji są w zadawalającym stanie technicznym, natomiast pozostałe elementy budynku należy wymienić lub naprawić,
- d) stan niezadawalający – dotyczy budynków, których elementy konstrukcyjne są znacząco uszkodzone, wymagany jest natychmiastowy remont – naprawa główna.

Informacje zebrane w tabeli nr 5. ukazują, iż na chwilę obecną w zasobie gminy brak jest budynków w stanie niezadawalającym, co powodowałoby konieczność przeniesienia rodzin do lokali zastępczych. W celu zachowania dotychczasowego poziomu, w latach 2019-2023 planowane są remonty budynków których stan techniczny został określony jako dostateczny lub dobry.

W ramach zasobu mieszkaniowego gminy brak jest lokali w pełnym standardzie tj. wyposażonych we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze. W zasobie występują głównie lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym oraz lokale substandardowe ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym i wspólnymi przynależnościami sanitarnymi.

Tabela nr 6. Stopień wyposażenia zasobu mieszkaniowego Gminy Wąsosz.

Lp.	Mieszkania wyposażenia wg	Prognozowana ilość lokali				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Mieszkanie, z CO, gaz, łazienka, WC	-	-	-	-	-
2.	Mieszkanie, z CO, łazienka i WC	8	10	10	10	10
3.	Mieszkanie z łazienką i WC	51	50	48	45	44
4.	Mieszkanie tylko z WC lub łazienką	16	15	14	13	12
5.	Mieszkanie tylko z inst. wod-kon.	79	78	76	75	72
6.	Mieszkanie socjalne	9	10	11	11	11

Rozdział 2.

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

Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i przeprowadzanie robót w pierwszej kolejności w tych miejscach gdzie uzasadnione to jest niezadawalającym stanem technicznym budynku. Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków uwzględnia się również w niniejszym wieloletnim planie, niezaspokojone dotychczas potrzeby remontowe. Szczegółowy plan remontów w mieszkaniowym zasobie gminy prognozowany na lata 2019-2023 został przedstawiony w tabeli nr 7. Prognozuje się przeprowadzenie w badanym okresie dwadzieścia pięć najpilniejszych remontów. Zakres przedmiotowy remontów i modernizacji obejmuje głównie naprawę bądź wymianę pokryć dachowych, poprawę jakości energetycznej budynków, wykonanie elewacji co przyczyni się również do poprawy estetyki budynków.

Tabela nr 7. Nieruchomości przeznaczone do remontów i modernizacji w latach 2019-2023

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Zakres przewidywanych prac
2019		
1.	Św. Jana Pawła II 31, Wąsosz	Remont dachu, elewacji
2.	Chocieborowice 47	Remont dachu
3.	Św. Jana Pawła II 17, Wąsosz	Przełożenie dachu
4.	Wiewierz 28	Docieplenie ścian budynku
5.	Wrząca Śl. 18d	Remont dachu
2020		
1.	Św. Jana Pawła II 31, Wąsosz	Remont elewacji
2.	Rudna Wlk.	Montaż instalacji C.O.
3.	Chocieborowice 48	Remont klatki schodowej
4.	Wiewierz 28	Remont dachu
5.	Czarnoborsko 8	Remont dachu
2021		
1.	Ul. Kolejowa 3, Wąsosz	Remont dachu
2.	Kilińskiego 2, Wąsosz	Remont klatki schodowej

3.	Ul. Kościelna 3, Wąsosz	Docieplenie ścian budynku
4.	Św. Jana Pawła II 35, Wąsosz	Wymiana pokrycia dachowego
5.	Św. Jana Pawła II 25, Wąsosz	Remont dachu
2022		
1.	Rudna Wlk. 26	Wymiana pokrycia dachowego
2.	Wiewierz 28	Remont dachu
3.	Chocieborowice 47	Remont dachu
4.	Chocieborowice 31	Remont dachu
5.	Chocieborowice 38	Wymiana instalacji elektrycznej
2023		
1.	Czeladź Wlk. 50	Remont elewacji
2.	Plac Wolności 19, Wąsosz	Remont dachu
3.	Plac Wolności 13/14, Wąsosz	Wykonanie elewacji budynku
4.	Św. Jana Pawła II 27, Wąsosz	Remont dachu
5.	Ul. Kolejowa 3, Wąsosz	Remont dachu

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Gmina Wąsosz w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Sprzedaż lokali następować będzie według zasad zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej Wąsosza nr XIX/132/16 z dnia 28 czerwca 2016r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Wąsosz (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 3361 ze zm.).

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu Gminy Wąsosz, obowiązuje zasada polegająca na tym, iż postępowanie mające na celu zbycie lokalu inicjowane jest na wniosek zainteresowanego najemcy, który spełnia ustanowione wymogi

formalne. Obowiązujące przepisy prawa miejscowego wyrażone w w/w uchwale umożliwiają wykup komunalnych lokali mieszkalnych przez ich najemców z zastosowaniem bonifikaty przy ich sprzedaży. Rada Miejska Wąsosza przyjęła bonifikaty w wysokości 95% w przypadku jednorazowego uiszczenia całej kwoty wynikającej z ceny sprzedaży oraz 80% w przypadku sprzedaży ratalnej.

W latach 2019-2023 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców przede wszystkim w tych budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego. W programowanym okresie nie przewiduje się zbywania lokali mieszkalnych na wolnym rynku, tym samym podtrzymuje się zasadę inicjowania procedury sprzedaży na wniosek zainteresowanego najemcy.

Przyjmuje się założenie, iż nowo wybudowane budynki po 2008r. oraz budynki i lokale po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie podlegają sprzedaży przynajmniej do końca obowiązywania niniejszego programu. To samo dotyczy również lokali, które zostały przejęte lub w latach 2019-2022 zostaną przejęte z Zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), wcześniej działający pod nazwą Agencji Nieruchomości Rolnych. Przy nieodpłatnym przejmowaniu lokali mieszkalnych z zasobu KOWR-u, Gmina Wąsosz jest związana klauzulą na mocy której, w przypadku zbycia lub przeznaczenia przekazanych nieodpłatnie lokali na cele inne niż określone w umowie przed upływem dziesięciu lat od dnia ich nabycia, KOWR może żądać zwrotu aktualnej wartości rynkowej tych nieruchomości.

W 2018r. sprzedano 5 lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaży lokali w okresie obowiązywania niniejszego programu przyjmuje się na podstawie danych z ubiegłych lat i planuje się sprzedawać 5 lokali rocznie.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawki miesięcznego czynszu za 1m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Wąsosza po przeanalizowaniu propozycji podwyżek przedstawionych przez Samorządowy Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wąsoszu. Na terenie Miasta i Gminy Wąsosz wysokość stawek czynszu kształtowana jest w zależności od rodzaju lokalu mieszkalnego i jego wyposażenia. Dla lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Wąsosz czynsz kształtowany jest

w oparciu o regulacje przyjęte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Czynsz względem komunalnych lokali mieszkalnych ustalany jest na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Dolnośląskiego co 6 miesięcy. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu maksymalnie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu komunalnych lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że stawkę bazową ustala się dla lokalu o wyposażeniu standardowym tj. posiadającym instalacje centralnego ogrzewania, elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i WC. Czynnikiem zmniejszającym stawkę bazową jest stopień zubożenia wyposażenie lokalu w w/w urządzenia techniczne. Zasady te obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 8. Warunki obniżania czynszu

Lp.	Czynniki zmniejszające lub zwiększające stawkę bazową	Wielkość obniżki stawki bazowej czynszu
1.	Mieszkanie, z CO, gaz, łazienka i WC	Stawka bazowa (100%)
2.	Mieszkanie, z CO, łazienka i WC	-10%
3.	Mieszkanie z łazienką i WC	- 20%
4.	Mieszkanie tylko z WC lub łazienką	- 30%
5.	Mieszkanie tylko z inst. wod-kon.	- 40%

Ustala się, iż stawka bazowa w każdym kolejnym roku będzie wzrastać jednak nie więcej niż o 20% w stosunku do stawki poprzedniej. W związku z czym, przewiduje się, że wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach będzie przedstawiał się następująco:

Tabela nr 9. Prognozowany wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2019-2023

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stawka czynszu	6,53 zł.	7,84 zł.	9,41 zł.	11,30 zł.	13,56 zł.	16,27 zł.

Dla lokali socjalnych czynsz ustalany jest w wysokości nie wyższej niż 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy.

Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąsosz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0 % wartości powierzchni odtworzeniowej budynku. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.).

Rozdział 5

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

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości, w tym zasobem mieszkaniowym, gospodaruje Burmistrz Wąsosza. Na podstawie zawartej umowy w 1996r. przekazano w administrowanie Samorządowemu Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wąsoszu mieszkaniowy zasób gminy. Na mocy zawartej umowy oraz nadanego jednostce statutu Zakład prowadzi całość spraw związanych z działalnością gospodarki lokalami mieszkalnymi.

W 2019r. nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąsosz, jednakże w kolejnych latach obowiązywania programu dopuszcza się możliwość wystąpienia zmian w powyższym zakresie wskutek podjęcia ewentualnych działań restrukturyzacyjnych względem zakładu budżetowego.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej opiera się głównie na czynszach za lokale mieszkalne i socjalne, gdyż stanowią ok. 50% osiągniętych przychodów. Zważywszy na fakt, iż zakład budżetowy realizuje zadanie własne gminy w zakresie gospodarki komunalnej obejmującej zadania polegające na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkaniowych ludności, tym samym działalność ta jest każdego roku dotowana przez Gminę.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

Tabela nr 10. Planowane koszty w zasobie mieszkaniowym w latach 2019-2023 (zł.)

Lp.	Rodzaj kosztów	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Bieżąca eksploatacja	161 349	169 416	177 887	186 781	196 120	205 926
2.	Modernizacja i remonty	223 000	249 000	235 000	265 000	222 000	223 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	39 072	46 886	56 264	67 516	81 020	97 224

Rozdział 8

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

W celu poprawy wykorzystania i zapewnienia racjonalnej gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) pełnej prywatyzacji istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- 2) obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- 3) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 4) wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 5) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania

6) planowane remonty budynków i lokali nie będą się wiązały z koniecznością zamiany lokali

Załącznik
do wieloletniego programu mieszkaniowego
Gminy Wąsosz na lata 2019-2029

WYKAZ BUDYNKÓW I LOKALI W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY WASOSZ

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Status lokalu</i>
1.	Belcz Górny 5a	2	Socjalny
2.	Chocieborowice 31	1	Komunalny
		2	Komunalny
3.	Chocieborowice 32	2	Socjalny
		3	Komunalny
		5	Komunalny
		5	Komunalny
4.	Chocieborowice 38	1	Komunalny
		2	Komunalny
		3	Komunalny
5.	Chocieborowice 47	1	Komunalny
		2	Komunalny
		3	Komunalny
		4	Komunalny
		5	Komunalny
		6	Komunalny
		7	Komunalny
6.	Chocieborowice 48	1	Komunalny
		2	Komunalny
		3	Komunalny
7.	Czarnoborsko 8	1	Komunalny
		2	Komunalny
8.	Czeladź Wielka 48	6	Komunalny
		6a	Komunalny
9.	Czeladź Wielka 50	1	Komunalny
		2	Komunalny
		3	Komunalny
		4	Komunalny
		5	Komunalny
		6	Komunalny
10.	Czeladź Wielka 53a	1	Komunalny
11.	Kamień Górski 36a	2	Komunalny
		3	Komunalny
		4	Komunalny
		5	Komunalny

		8	<i>Komunalny</i>
12.	Kamień Górski 36b	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
13.	Kowalowo 16	7	<i>Komunalny</i>
14.	Kowalowo 16a	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Socjalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
15.	Lechitów 6-10	6	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Komunalny</i>
16.	Lubiel 72a	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Komunalny</i>
		6-7	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Socjalny</i>
17.	Lubiel 72b	3	<i>Komunalny</i>
18.	Lubiel 72c	1	<i>Socjalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
19.	Lubiel 72d	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Socjalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
		6	<i>Socjalny</i>
20.	Podmieście 1	A	<i>Komunalny</i>
		E	<i>Komunalny</i>
21.	Podmieście 2	1	<i>Socjalny</i>
22.	Rudna Mała 23a	2	<i>Socjalny</i>
		4-6	<i>Komunalny</i>
23.	Rudna Wielka 6a	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
24.	Rudna Wielka 19	5	<i>Komunalny</i>
25.	Rudna Wielka 26	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
26.	Wiewierz 28	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
		6	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Komunalny</i>

27.	Wiklina 37	2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
28.	Wrząca Śląska 18c	1	<i>Komunalny</i>
29.	Wrząca Śląska 18d	2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
30.	1 Maja 1a	1	<i>Komunalny</i>
31.	1 Maja 11	4	<i>Komunalny</i>
32.	Kilińskiego 2	3	<i>Komunalny</i>
33.	Kolejowa 3	2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
34.	Kolejowa 7	2	<i>Komunalny</i>
35.	Kolejowa 9b	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
36.	Kolejowa 20, 20a	3	<i>Komunalny</i>
37.	Kolejowa 26	2	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
38.	Kolejowa 32	1	<i>Komunalny</i>
39.	Korczaka 4	A	<i>Komunalny</i>
40.	Korczaka 7a	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
		6	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Komunalny</i>
41.	Kościelna 3	3	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
42.	Kościelna 5	1	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
43.	Kościelna 8	7	<i>Komunalny</i>
44.	Krzywa 3	3	<i>Komunalny</i>
45.	Krzywa 15	2	<i>Komunalny</i>
46.	Parafialna 4	5	<i>Komunalny</i>
47.	Plac Wolności 6	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
48.	Plac Wolności 10	1	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
49.	Plac Wolności 12	1	<i>Komunalny</i>
50.	Plac Wolności 13/14	2	<i>Mieszkanie chronione</i>

		8	<i>Komunalny</i>
		9	<i>Komunalny</i>
51.	Plac Wolności 8a	2	<i>Komunalny</i>
52.	Plac Wolności 19	4	<i>Komunalny</i>
53.	Plac Wolności 29	3	<i>Komunalny</i>
54.	Pocztowa 4	3	<i>Komunalny</i>
55.	Pocztowa 9	2	<i>Komunalny</i>
56.	Pocztowa 17	2	<i>Komunalny</i>
57.	Sienkiewicza 2	A	<i>Komunalny</i>
58.	Św. Jana Pawła II 17	1	<i>Komunalny</i>
59.	Św. Jana Pawła II 19	1	<i>Komunalny</i>
60.	Św. Jana Pawła II 23	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
61.	Św. Jana Pawła II 25	2	<i>Komunalny</i>
62.	Św. Jana Pawła II 27	2	<i>Komunalny</i>
63.	Św. Jana Pawła II 31	2	<i>Komunalny</i>
		3	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		5	<i>Komunalny</i>
		6	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
		8	<i>Komunalny</i>
		9	<i>Komunalny</i>
	Św. Jana Pawła II 31a-b	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
64.	Św. Jana Pawła II 33	1	<i>Komunalny</i>
		2	<i>Komunalny</i>
65.	Św. Jana Pawła II 35	1	<i>Komunalny</i>
		4	<i>Komunalny</i>
		7	<i>Komunalny</i>
RAZEM: 163 lokale w 65 budynkach			