



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 listopada 2015 r.

Poz. 4565

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

z dnia 28 października 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) Rada Gminy Wińsko uchwala, co następuje:

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

**§ 2.** Traci moc uchwała Rady Gminy Wińsko z dnia 26 listopada 2008 roku nr XXXV/179/2008 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008-2012 oraz zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Wińsko.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wińsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wińsko:  
*M. Kiałka*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIV/113/2015 Rady  
Gminy Wińsko z dnia 28 października 2015 r.

## **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego;
- 4) „**Wójt Gminy**” - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wińsko;
- 5) „**Dochodzie**” - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm).

### **Rozdział 2.**

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

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

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

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

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

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, że we wszystkich budynkach, gdzie pozwolą warunki techniczne należy odchodzić od ogrzewania piecowego na rzecz centralnego ogrzewania.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 85 % budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 15 % budynków zasobu jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 ze zm.) , tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym.

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

Lp.	Plan remontów i modernizacji na lata 2016 - 2020	Przewidywany koszt
	<b>2016 rok</b>	
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
	<b>Razem:</b>	<b>80 000,00zł</b>
	<b>2017 rok</b>	
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
	<b>Razem:</b>	<b>90 000,00zł</b>
	<b>2018 rok</b>	
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
	<b>Razem:</b>	<b>100 000,00zł</b>
<b>2019 rok</b>		
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
	<b>Razem:</b>	<b>110 000,00 zł</b>
<b>2020 rok</b>		
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
	<b>Razem:</b>	<b>120 000,00 zł</b>

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

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

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

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

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Lp.	Rok	Ilość lokali
1	2016	5
2	2017	4
3	2018	3
4	2019	4
5	2020	3

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

#### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości do 1,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

2. Stawki miesięcznego czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Wińsko.

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

1) składowe zwiększające stawkę bazową

a) gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę i/lub WC, ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy ustala się stawkę w wysokości podwyższonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,

b) gdy lokal znajduje się w budynku wolnostojącym, wyróżniającym się walorami architektonicznymi ustala się stawkę w wysokości podwyższonej o 5 % w stosunku do stawki bazowej,

2) składowe zmniejszające stawkę bazową

a) przy braku centralnego ogrzewania, gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę i/lub WC, węglowe piece grzewcze ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 5 % w stosunku do stawki bazowej

b) przy braku centralnego ogrzewania, łazienki i WC, gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe i węglowe piece grzewcze, ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,

c) gdy lokal położony jest w innej miejscowości niż siedziba władz gminnych, ustala się stawkę w wysokości obniżonej o 10 % w stosunku do stawki bazowej,

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

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

**§ 9.** W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

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

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

1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie będzie dokonywane częściej niż raz w roku.

2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3. Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Fundusz o którym mowa w ust. 3 utworzony będzie z 50% dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 6.**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

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

2. Zarządzanie budynkami w których Gmina jest współwłaścicielem, a w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

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

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

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

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

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

Źródła finansowania	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w %)	58,88	46,56	45,70	45,70	45,70
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	41,12	53,44	54,30	54,30	54,30
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty**

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

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

### **Rozdział 9.**

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

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

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

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