



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 czerwca 2016 r.

Poz. 2628

UCHWAŁA NR XX.178.2016 RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice na lata 2016-2020, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
B. Bejda

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX.178.2016
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach
z dnia 25 maja 2016 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JELCZ-LASKOWICE NA LATA 2016 - 2020



Jelcz-Laskowice – grudzień 2015r.

WSTĘP

Podstawy prawne działania gminy określa *ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym*¹. Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb jej mieszkańców, m. innymi w zakresie spraw dotyczących: utrzymania obiektów gminnych i gospodarki nieruchomościami oraz gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W 2001 roku weszła w życie *ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*². Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 4 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach określonych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując własne zasoby mieszkaniowe. Zasady i sposób gospodarowania zasobami mieszkaniowymi określa niniejszy *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jelcz-Laskowice* (zwany dalej programem). Wymóg posiadania programu został nałożony na gminę przez ustawodawcę i zgodnie z art. 21 dokument podlega uchwale Rady Gminy (Rady Miejskiej).

Program jest dokumentem obejmującym 5-letni okres planistyczny. Dokument ma na celu wspieranie samorządu w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy oraz określenie podstawowych kierunków działań w tym zakresie. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

¹ Ustawa z dnia 8 marca 1990r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515).

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz.150 z późn. zmianami).

Rozdział I. AKTUALNY STAN MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Mieszkaniowy zasób Gminy Jelcz-Laskowice objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Wg stanu na dzień 30.09.2015 roku zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło **368** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **11 423,34 m²**. Lokale te znajdują się w:

- **6** budynkach komunalnych których właścicielem jest Gmina: **132** lokale o łącznej powierzchni 3 951,55 m²;
- 25 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy: **236** lokali o łącznej powierzchni 7 471,79 m².

Szczegółowe dane dotyczące stanu zasobów mieszkaniowych Gminy przedstawia poniższa tabela.

TABELA 1. WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY JELCZ-LASKOWICE WG STANU NA 30.09.2015R.

Lp.	Adres budynku		Nr działki, arkusz mapy, obręb ewidencyjny	Pow. działki (ha)	Rok budowy	Własność budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)			Uwagi
	Miejscowość	Adres					Ogółem	- w tym Gminy	Ogółem	- w tym Gminy	Udział Gminy	
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	dz. nr 13/115, AM-1, Jelcz	0,2553	1956	Gmina	36	36	1 191,20	1 191,20	100 %	plus pom. gosp. 5,0 m ²
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	dz. nr 13/69, AM-1, Jelcz	0,3755	1956	Gmina	32	32	690,46	690,46	100 %	plus lokal użytkowy Gminy
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	dz. nr 13/73, AM-1, Jelcz	0,5261	1956	Gmina	33	33	1 039,70	1 039,70	100 %	plus pom. gosp. 17,55 m ²
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	dz. nr 6/14, AM-30, Laskowice	0,7942	2011	Gmina	24	24	687,68	687,68	100 %	
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	dz. nr 35/1, AM-47, Laskowice	0,0170	1945 *	Gmina	5	5	245,31	245,31	100 %	plus lokal użytkowy Gminy; plus pom. gosp. 10,73 m ²
6.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	dz. nr 13/116, AM-1, Jelcz	0,2406	1950	Wspólnota (w tym Gmina)	26	9	1 167,00	400,20	34,3 %	
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	dz. nr 13/120, AM-1, Jelcz	0,1842	1970	Wspólnota (w tym Gmina)	40	9	1 575,70	342,00	21,7 %	
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	dz. nr 13/141, AM-1, Jelcz	0,2006	1964	Wspólnota (w tym Gmina)	29	18	1 225,60	789,20	64,4 %	
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	dz. nr 13/131, AM-1, Jelcz	0,2439	1982	Wspólnota (w tym Gmina)	110	36	3 614,34	1 188,00	32,9 %	plus lokal użytkowy Wspólnoty
10.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-25-27	dz. nr 13/119, AM-1, Jelcz	0,1952	1972	Wspólnota (w tym Gmina)	30	7	1 479,40	348,50	23,6 %	
11.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	dz. nr 13/132, AM-1, Jelcz	0,1255	1968	Wspólnota (w tym Gmina)	41	3	1 660,30	57,00	3,4 %	
12.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	dz. nr 13/133, AM-1, Jelcz	0,1261	1968	Wspólnota (w tym Gmina)	89	88	1 409,24	1 379,24	97,9 %	plus lokal użytkowy – ZGM-TBS Sp. z o.o.
13.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 1-2-3	dz. nr 13/125, AM-1, Jelcz	0,1573	1965	Wspólnota (w tym Gmina)	18	2	660,73	59,93	9,1 %	
14.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	dz. nr 13/126, AM-1, Jelcz	0,1626	1965	Wspólnota (w tym Gmina)	18	2	654,60	58,80	9,0 %	
15.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	dz. nr 13/123, AM-1, Jelcz	0,1943	1965	Wspólnota (w tym Gmina)	18	4	648,50	129,20	19,9 %	
16.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	dz. nr 10/1, AM-34, Laskowice	0,1329	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	15	4	674,70	160,40	23,8 %	plus lokal użytkowy - ZGM-TBS Sp. z o.o.
17.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	dz. nr 10/2, AM-34, Laskowice	0,1344	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	3	789,79	150,70	19,1 %	

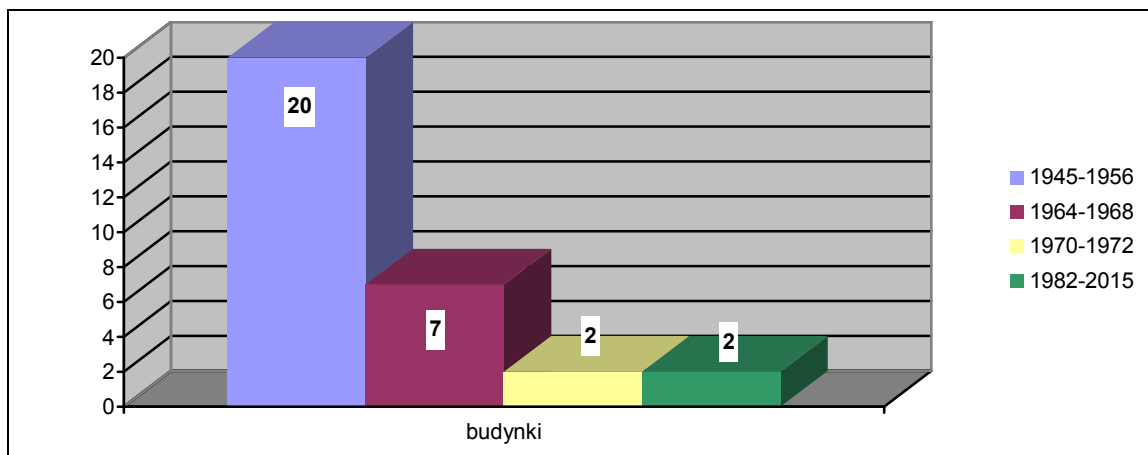
Lp.	Adres budynku		Nr działki, arkusz mapy, obręb ewidencyjny	Pow. działki (ha)	Rok budowy	Własność budynku	Liczba lokali mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)			Uwagi
	Miejscowość	Adres					Ogółem	- w tym Gminy	Ogółem	- w tym Gminy	Udział Gminy	
18.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 5a-5b	dz. nr 10/4, AM-34, Laskowice	0,1527	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	3	786,60	153,20	19,5 %	
19.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	dz. nr 10/5, AM-34, Laskowice	0,1640	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	1	787,03	51,90	6,6 %	
20.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	dz. nr 10/6, AM-34, Laskowice	0,1366	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	6	784,30	220,50	28,1 %	
21.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	dz. nr 10/8, AM-34, Laskowice	0,1289	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	1	795,40	49,40	6,2 %	
22.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	dz. nr 10/15, AM-34, Laskowice	0,1253	1954	Wspólnota (w tym Gmina)	18	3	970,90	182,90	18,8 %	
23.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	dz. nr 10/14, AM-34, Laskowice	0,1448	1953	Wspólnota (w tym Gmina)	18	4	973,74	215,62	22,1 %	zarząd części wspólnych przez SMLW w Jelczu-Laskowicach
24.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	dz. nr 10/13, AM-34, Laskowice	0,1609	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	4	965,29	198,40	20,6 %	
25.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	dz. nr 10/12, AM-34, Laskowice	0,1681	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	7	800,77	274,90	34,3 %	
26.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	dz. nr 10/11, AM-34, Laskowice	0,1585	1953	Wspólnota (w tym Gmina)	18	5	806,28	232,40	28,8 %	
27.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	dz. nr 10/10, AM-34, Laskowice	0,1286	1952	Wspólnota (w tym Gmina)	18	5	795,54	234,90	29,5 %	
28.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	dz. nr 10/9, AM-34, Laskowice	0,0887	1954	Wspólnota (w tym Gmina)	18	9	802,00	425,80	53,1 %	
29.	Miłocice Małe	ul. Główna 19	dz. nr 35/6, AM-1, Miłocice Małe	0,0446	1945 *	Współwłasność (w tym Gmina)	2	1	137,70	71,60	52,0 %	współwłasność Gminy i osoby fizycznej, plus lokal użytkowy Gminy
30.	Minkowice Oławskie	ul. Kolejowa 30	dz. nr 360/1, AM-2, Minkowice Oł.	0,1484	1968	Gmina	2	2	97,20	97,20	100 %	plus lokal użytkowy Gminy
31.	Wójcice	ul. Główna 99	dz. nr 554/1, AM-2, Wójcice	0,0400	1945 *	Wspólnota (w tym Gmina)	8	2	388,12	97,10	25,0 %	
Razem				5,8558			792	368	29 305,12	11 423,34		

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Uwaga: * Rok 1945 – przyjęto dla budynków wybudowanych przed zakończeniem II wojnie światowej.

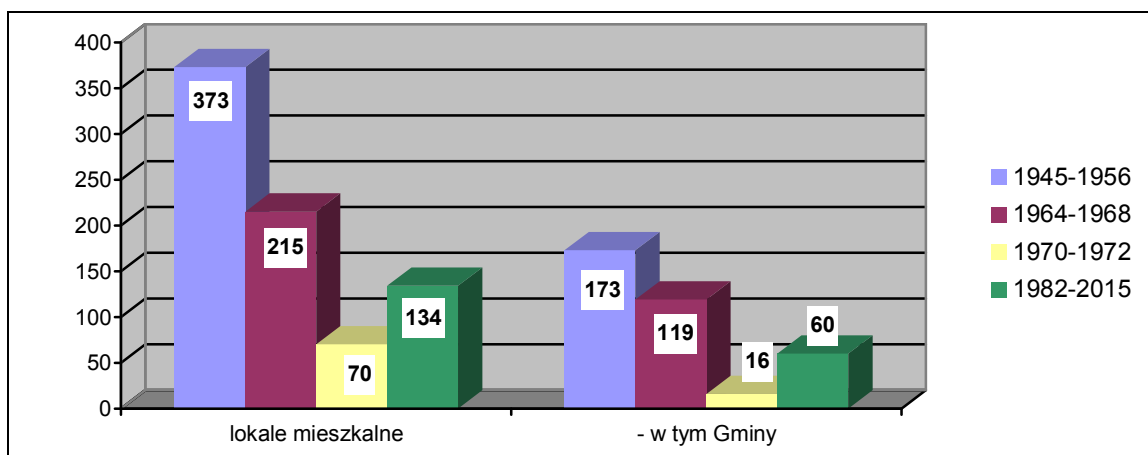
Budynki wielorodzinne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego należą do najstarszych w Gminie Jelcz-Laskowice. Z ogólnej liczby 31 budynków, aż 27 (tj. **87,1%**) została wybudowana i oddana do użytku w latach 40-tych, 50-tych lub 60-tych XX wieku. Z 6 budynków których właścicielem jest Gmina najmłodszy ma 4 lata (budynek socjalny). Pozostałe 5 budynków ma ponad 45 lat.

WYKRES 1. BUDYNKI MIESZKALNE WG WIEKU BUDOWY.



Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

WYKRES 2. LOKALE MIESZKALNE WG WIEKU BUDOWY BUDYNKU.



Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

TABELA 2. WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH GMINY WG STANU NA 30.09.2015 ROKU.

Lp.	Miejscowość	Adres	Rok budowy	Wiek (lata)	Liczba lokali	Uwagi
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	1956	59	36	
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	1956	59	32	
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	1956	59	33	
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	2011	4	24	
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	1945	70	5	
6.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	1968	47	2	
Razem					132	

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Zgodnie z art. 22 ustawy ³ z posiadanego zasobu mieszkaniowego Gmina wydziela część lokali które przeznacza na lokale socjalne. Gmina do 2010 roku nie posiadała budynków socjalnych – pierwszy budynek socjalny przy ul. Techników 4a-b-c w Jelczu – Laskowicach oddany do użytku został w czerwcu 2011 roku. W zasobie mieszkaniowym Gminy w części budynków, niektóre umowy najmu lokali mają status umowy najmu lokalu socjalnego. Podstawą uznania lokalu mieszkalnego za lokal socjalny jest spełnienie przez wynajmującego stosownych kryteriów określonych odrębnymi przepisami ⁴.

Wg stanu na dzień 30.09.2015 roku w zasobie mieszkaniowym 89 lokali ma status lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1 944,74 m². Lokale te położone są w budynkach których jedynym właścicielem jest Gmina lub posiada znaczący procent udziałów.

TABELA 3. LOKALE SOCJALNE W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY WG STANU NA 30.09.2015 ROKU.

Lp.	Adres budynku		Udział Gminy w lokalach miesz.	Liczba lokali Gminy			Powierzchnia użytkowa lokali Gminy (m ²)		
	Miejscowość	Adres		Ogółem	Mieszkalne	Socjalne	Ogółem	Mieszkalne	Socjalne
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	100 %	36	30	6	1 191,20	1017,15	174,05
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	100 %	32	4	28	690,46	73,45	617,01
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	100 %	33	30	3	1 039,70	993,70	46,00
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	100 %	24	0	24	687,68	687,68	687,68
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	97,9 %	88	60	28	1 379,24	959,24	420,00
				213	124	89	4 988,28	3 043,54	1 944,74

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Stan wyposażenia technicznego 368 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

- 91,8 % posiada dostęp do wody w lokalu – pozostałe lokale mają wspólne ujęcie wody w budynku,
- 64,9 % posiada łazienkę w lokalu – pozostałe lokale korzystają z łazienek wspólnych,
- 64,1 % posiada toaletę w lokalu – pozostałe lokale korzystają z toalet wspólnych,
- 82,1 % lokali podłączonych jest do miejskiej sieci centralnego ogrzewania, a 5,2 % lokali posiada własną sieć c.o. w budynku mieszkalnym i własną kotłownię – pozostałe lokale posiadają piece na paliwo stałe,
- 21,2 % lokali posiada gaz sieciowy.

Szczegółowe informacje przedstawia poniższa tabela.

³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz.150 z późn. zmianami).

⁴ Uchwała nr XIX.114.2011 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z 29.12.2011 ws. zmiany uchwały nr XXXIV/233/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 3 czerwca 2005 roku, w sprawie: *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice*.

TABELA 4. WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

Lp.	Adres budynku komunalnego		Rok budowy	Liczba lokali	Woda	Łazienka		Toaleta		Ogrzewanie			Gaz	Uwagi
	Miejscowość	Adres			- w lokalu	- w lokalu	- wspólna	- w lokalu	- wspólna	instalacja siec. c.o. kotłownia ECO SA	instalacja siec. c.o. kotłownia własna	własne lokalu / piec	sieciowy	
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	1956	36	36	30	6	30	6	36	-	-	-	
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	1956	32	2	2	30	2	30	17	-	15	-	
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	1956	33	33	24	9	22	11	33	-	-	-	
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	2011	24	24	24	-	24	-	-	-	24	-	
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	1945	5	5	5	-	5	-	-	-	5	-	
6.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	1950	9	9	9	-	9	-	9	-	-	-	
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	1970	9	9	9	-	9	-	-	9	-	9	c.o. - kotłownia gazowa w budynku
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	1964	18	18	18	-	18	-	18	-	-	18	
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	1982	36	36	36	-	36	-	36	-	-	36	
10.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-25-27	1972	7	7	7	-	7	-	7	-	-	7	
11.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	1968	3	3	3	-	3	-	3	-	-	-	
12.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	1968	88	88	4	84	3	85	88	-	-	-	
13.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 1-2-3	1965	2	2	2	-	2	-	-	2	-	2	c.o. - kotłownia gazowa w budynku
14.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	1965	2	2	2	-	2	-	-	2	-	2	c.o. - kotłownia gazowa w budynku
15.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	1965	4	4	4	-	4	-	-	4	-	4	c.o. - kotłownia gazowa w budynku
16.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	1952	4	4	4	-	4	-	4	-	-	-	
17.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	1952	3	3	3	-	3	-	3	-	-	-	
18.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 5a-5b	1952	3	3	3	-	3	-	3	-	-	-	

Lp.	Adres budynku komunalnego		Rok budowy	Liczba lokali	Woda	Łazienka		Toaleta		Ogrzewanie			Gaz	Uwagi
	Miejscowość	Adres			- w lokalu	- w lokalu	- wspólna	- w lokalu	- wspólna	instalacja siec. c.o. kotłownia ECO SA	instalacja siec. c.o. kotłownia własna	własne lokalu / piec	sieciowy	
29.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	1952	1	1	1	-	1	-	1	-	-	-	
20.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	1952	6	6	6	-	6	-	6	-	-	-	
21.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	1952	1	1	1	-	1	-	1	-	-	-	
22.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	1954	3	3	3	-	3	-	3	-	-	-	
23.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	1953	4	4	4	-	4	-	4	-	-	-	
24.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	1952	4	4	4	-	4	-	4	-	-	-	
25.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	1952	7	7	7	-	7	-	7	-	-	-	
26.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	1953	5	5	5	-	5	-	5	-	-	-	
27.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	1952	5	5	5	-	5	-	5	-	-	-	
28.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	1954	9	9	9	-	9	-	9	-	-	-	
39.	Milocice Małe	ul. Główna 19	1945	1	1	1	-	1	-	-	-	1	-	
30.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	1968	2	2	2	-	2	-	-	2	-	-	c.o. - kotłownia olejowa w budynku
31.	Wójcice	ul. Główna 99	1945	2	2	2	-	2	-	-	-	2	-	
RAZEM:				368	338	239	129	236	132	302	19	47	78	

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Rozdział II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2016 – 2020 przedstawia poniższa tabela. Prognoza uwzględnia sprzedaż dotychczasowym najemcom średniorocznie po 5 lokali z posiadanego aktualnie mieszkaniowego zasobu Gminy.

TABELA 5. WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY - PROGNOZA

Wyszczególnienie	Liczba lokali na koniec roku						Uwagi
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ogółem: - w tym:	366	361	356	351	346	341	
Lokale w budynkach mieszkalnych (w tym lokale o statusie socjalnym)	342 (65)	337 (65)	332 (65)	327 (65)	322 (65)	317 (65)	Zakłada się sprzedaż 5 lokali/rok
Lokale socjalne w budynkach socjalnych	24	24	24	24	24	24	

Zgodnie z art. 20 ustawy⁵ Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się opłacanie przez Gminę lokali mieszkalnych wynajętych od spółdzielni mieszkaniowych, firm świadczących usługi hotelarskie, osób fizycznych lub w TBS, na podstawie stosownych umów. Gmina w 2015 roku (stan na 30.09.2015r) płaci odszkodowanie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jelczu-Laskowicach za nie dostarczenie 1 lokalu socjalnego (za 1 rodzinę).

Jeżeli chodzi o prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, to nie zakłada się zróżnicowanego podejścia do lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych, gdyż przy remontach i modernizacjach budynków i lokali stosuje się dla ogółu zasobów mieszkaniowych te same standardy techniczne.

W wyniku już podjętych a także planowanych na lata 2016 – 2020 do realizacji prac remontowych i modernizacyjnych prognozuje się utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych i lokali w kolejnych latach objętych Programem pozwalającego na ich ocenę w kolejnych latach na poziomie: „dobry”, co pokazuje Tabela 5a.

⁵ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz.150 z późn. zmianami).

TABELA 6a. PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY

Wyszczególnienie	Prognoza stanu technicznego zasobu (ocena wg przeglądów rocznych, stan w 2015 roku i prognoza na lata 2016 - 2020)						Uwagi
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Lokale socjalne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	stan w 2015 roku i prognoza na lata 2016 - 2020
Pozostałe lokale mieszkalne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	stan w 2015 roku i prognoza na lata 2016 - 2020

Budynki gminne i lokale mieszkalne w nich usytuowane nie wymagają remontów kapitalnych. Planuje się jedynie remonty bieżące i modernizacje. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów modernizacyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe z podziałem na poszczególne nieruchomości oraz kolejne lata objęte Programem przedstawia Tabela nr 8 (Rozdz. III).

Dopuszcza się możliwość korygowania zakresu remontów i modernizacji w wyniku corocznych przeglądów stanu technicznego budynków. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

Rozdział III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy wymaga kontynuowania remontów bieżących a także modernizacji budynków i lokali. Dotyczy to głównie budynków będących w 100 % własnością Gminy, gdyż budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, remontowane są przez Wspólnoty na podstawie odrębnych planów remontów przyjmowanych w formie stosownych uchwał właścicieli nieruchomości lokalowych, zgodnie z ustawą o własności lokali. Zakres i termin przeprowadzania prac remontowych w budynkach gminnych uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy.

Gmina nie planuje w okresie do 2020 roku budowy budynków komunalnych i socjalnych. Realizacja programu budowy budynków mieszkaniowych w ramach TBS⁶, zaktualizowanego i poszerzonego Zarządzeniem nr BN.0050.195.2015 Burmistrza z 8.09.2015r wpływa na zmniejszenie zapotrzebowania na lokale komunalne. Wg stanu na 30.09.2015r., liczba oczekujących na lokale komunalne wynosi 18 rodzin (poniżej 5% zasobu), a na lokale socjalne 9 rodzin (poniżej 2,5% zasobu). Liczba posiadanych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy, w tym oddany w 2011 roku do eksploatacji budynek socjalny oraz budownictwo TBS, powinny w znacznym stopniu zapewnić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach. Ponadto w okresie do 2020 roku Gmina kierować będzie środki finansowe na kontynuowanie programu budownictwa TBS na wynajem.

Program budowy mieszkań w ramach TBS zakłada wybudowanie docelowo 13 budynków wielorodzinnych z 382 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej około 18.600 m². W latach 2005-2015 zrealizowano budowę ośmiu budynków w których znajdują się 224 lokale mieszkalne. Gminna Spółka posiada listę ponad 110 osób zainteresowanych lokalami w formule TBS. W związku z tym w latach 2016 – 2020 Gmina Jelcz – Laskowice nie planuje wydatków inwestycyjnych na budowę gminnych budynków socjalnych i innych mieszkalnych.

Analiza potrzeb remontowych.

Na stan techniczny budynków wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Gminy ma istotny wpływ wiek budynków, stopień zużycia oraz zakres dotychczas przeprowadzonych napraw i remontów. Stan ten uległ znaczącej poprawie w wyniku przeprowadzanych w ostatnich latach remontów, w tym działań wynikających z realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji na Osiedlu Fabrycznym, z wykorzystaniem środków unijnych.

Potrzeby dalszych remontów i napraw bieżących oraz modernizacji budynków wynikają ze stanu technicznego przedstawianego w protokołach po przeglądach ogólnobudowlanych 5-letnich,

⁶ Zarządzenie nr BN.0050.195.2015 Burmistrza Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice z dnia 8.09.2015 roku w sprawie przyjęcia aktualizacji program budowy mieszkań TBS przeznaczonych na wynajem.

rocznych oraz potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno-budowlanych. Zgodnie z art. 62 *ustawy prawo budowlane* ⁷ z 7 lipca 1994 roku, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli. Zasoby mieszkaniowe Gminy poddawane są kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej **raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej **raz na 5 lat**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

TABELA 7. STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW WG PROTOKOŁÓW OKRESOWYCH 5-CIO LETNICH I ROCZNYCH.

Lp.	Wyszczególnienie		Stan techniczny			Przeprowadzona kontrola	Planowany termin następnej kontroli
			Instalacji w budynku	Instalacji elektrycznej	Ogólny budynek		
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
6.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-25-27	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
10.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
11.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 1-2-3	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
12.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
13.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	dobry	dobry	dobry	2012r.	2017 r.
14.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	dobry	dobry	dobry	2011r.	2016r.
15.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosza 18	dobry	dobry	dobry	2011r.	2016r.
16.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	dobry	dobry	dobry	2011r.	2016r.
17.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
18.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
19.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 5a-5b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
20.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.

⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 290).

21.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
22.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
23.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
24.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
25.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
26.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
27.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
28.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
29.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	średni	dobry	średni	2011r.	2016r.
30.	Miłocice Małe	ul. Główna 19	średni	średni	średni	2011r.	2016r.
31.	Wójcice	ul. Główna 99	dobry	dobry	dobry	2011r.	2016r.

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Przy uwzględnieniu obowiązującego od 1 kwietnia 2016 roku wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego w wysokości 3.718,00 zł⁸, wymagane wskaźnikowe nakłady odtworzeniowe mieszkaniowego zasobu Gminy wyniosłyby ok. 14 mln zł, z czego:

- dla 6 budynków komunalnych których właścicielem jest Gmina: **132** lokale o łącznej powierzchni 3.951,55 m² – 5.535,1 tys. zł.
- dla 25 budynków stanowiących przedmiot współwłasności Gminy: **236** lokali o łącznej powierzchni 7.471,79 m² – 8.334,0 tys. zł.

TABELA 8. SZACUNKOWE WSKAŹNIKOWE NAKŁADY NA ODTWORZENIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

Lp.	Wyszczególnienie		Rok budowy	Powierzchnia użytkowa (m²)	Szacunkowy stopień zużycia (%)	Wskaźnik nakładów na odtworzenie (zł/m²)	Nakłady na odtworzenie (zł)
	Budynki własność Gminy						
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	1956	1 191,20	45,00%	1 673,10	1 992 996,70
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	1956	690,46	50,00%	1 859,00	1 283 565,10
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	1956	1 039,70	40,00%	1 487,20	1 546 241,80
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	2011	687,68	4,00%	148,72	102 271,80
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosza 18	1945	245,31	55,00%	2 044,90	501 634,40
6.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	1968	97,20	30,00%	1115,40	108 416,90
	Razem budynki - własność Gminy			3 951,55	-	-	5 535 126,70
	Razem 25 budynków – współwłasność z udziałem Gminy			7 471,79	30,00%	1 115,40	8 334 034,50
ŁĄCZNIE				11 423,34			13 869 161,20

W okresie objętym niniejszym programem podana wskaźnikowa kwota odtworzenia zasobów przewyższa możliwości finansowe Gminy. Dlatego też w pierwszej kolejności wykonywane będą

⁸ Obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dn. 29.09.2015r. – wskaźnik obowiązuje od 1.X.2015r. do 31.III.2016r.

prace zmierzające do prawidłowego działania instalacji technicznych budynków oraz podniesienia standardu lokali i otoczenia budynków. Planowane do realizacji prace remontowe w połączeniu z bieżącą konserwacją mają zapewnić zadowalający poziom techniczny zasobów mieszkaniowych, gwarantujący:

- w zakresie standardu budynków:
 - sprawną instalację gazową, elektryczną i odgromową;
 - sprawne przewody dymne, spalinowe i wentylacyjne;
 - stan konstrukcyjny budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - estetyczną elewację budynku;
 - schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku;
 - kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienie dachów.
- w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
 - sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła;
 - sprawną wentylację, szczególnie w kuchni i łazience;
 - szczelną stolarkę okienną i drzwiową;
 - sprawną instalację elektryczną;
 - sprawną instalację gazową;
 - wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Plan remontów i modernizacji budynków.

Rzeczywista wielkość wydatków na remonty w latach 2016-2020 określana będzie w uchwałach budżetowych Gminy Jelcz-Laskowice. Zakres prac na dany rok będzie uzależniony od przyznanych środków z budżetu Gminy oraz ewentualnej możliwości pozyskania środków zewnętrznych. Priorytetem będą zadania zapewniające prawidłowe działanie instalacji technicznych budynków oraz podniesienie standardu budynków i ich otoczenia. W zakresie remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zakres prac będzie uzależniony od decyzji wspólnot oraz posiadanych środków na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

Gmina udzielać będzie pomocy właścicielom lokali w budynkach wspólnotowych w których pozostaje współwłaścicielem w finansowaniu wydatków na remonty i modernizacje części wspólnych. Pomoc ta obejmuje:

- a) wsparcie organizacyjne i logistyczne przy ubieganiu się o środki zewnętrzne przeznaczone na remonty i modernizacje części wspólnej przy aplikowaniu o środki finansowe z funduszy Unii Europejskiej i innych funduszy celowych, na obszarach wsparcia w ramach przyjętych uchwałami Rady Miejskiej programów,
 - b) inne działania na warunkach przyjętych przez Radę Miejską.
-

TABELA 8. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI GMINNYCH NA LATA 2016-2020.

Lp.	Budynek	Zakres prac (remont – modernizacja)	Szacunkowe koszty w tys. zł	Rok 2016 w tys. zł	Rok 2017 w tys. zł	Rok 2018 w tys. zł	Rok 2019 w tys. zł	Rok 2020 w tys. zł
1.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 5	Modernizacja stolarki drzwiowej i okiennej - kontynuacja	20,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
		Remont schodów i balustrad	20,0			20,0		
		Remont (malowanie) klatek schodowych i korytarzy	40,0					40,0
		Remont pomieszczeń wspólnych	20,0					20,0
		Modernizacja korytarza II piętra (położenie płytek ceramicznych)	15,0				15,0	
		Remonty lokali przed zasiedleniem nowego najemcy	30,0		7,0	7,0	7,0	9,0
2.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 14	Modernizacja stolarki drzwiowej i okiennej - kontynuacja	10,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
		Remont instalacji zimnej i ciepłej wody	20,0			20,0		
		Remont (malowanie) części wspólnych i korytarzy	15,0				15,0	
		Remonty lokali przed zasiedleniem nowego najemcy	20,0		6,0	4,0	6,0	4,0
3.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 16	Modernizacja stolarki drzwiowej i okiennej - kontynuacja	20,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
		Modernizacja instalacji sanitarnej i przyłącza kanalizacyjnego w budynku	95,0	95,0				
		Modernizacja instalacji wodnej poprzez wymianę wodomierzy lokalowych na liczniki z odczytem radiowym	8,0	8,0				
		Modernizacja korytarzy I i II piętra (położenie płytek ceramicznych)	30,0	15,0	15,0			
		Remont (malowanie) klatek schodowych i korytarzy	46,0	23,0		23,0		
		Remont miejsc postojowych dla pojazdów przy bud.	16,0				16,0	
		Modernizacja budynku poprzez wykonanie monitoringu wewnętrznego	15,0	15,0				
		Remonty lokali przed zasiedleniem nowego najemcy	30,0		7,0	7,0	7,0	9,0
4.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 29 (lokal gminne w budynku wspólnoty mieszkaniowej)	Remont części sanitarnych wspólnych dla określonej grupy lokali gminnych w budynku (13 sanitariatów z WC i natryskiem)	55,0	55,0				
		Modernizacja stolarki drzwiowej lokali gminnych	27,0					27,0
		Remonty lokali przed zasiedleniem nowego najemcy	50,0		12,5	12,5	12,5	12,5
5.	Jelcz-Laskowice ul. Witosa 18	Remont pokrycia dachowego z dachówki	40,0		40,0			
		Modernizacja budynku poprzez wykonanie izolacji pionowej ścian nad fundamentami	30,0				30,0	
		Remont schodów	18,0				18,0	
		Remont kominów i instalacji odgromowej	15,0		15,0			
6.	Jelcz-Laskowice ul. Techników 4a-b-c	Remont (malowanie) korytarzy i klatek schodowych	12,0		12,0			
		Remont (malowanie) budynku gospodarczego	15,0		15,0			
		Modernizacja instalacji wodnej poprzez wymianę wodomierzy lokalowych na liczniki z odczytem radiowym	3,0		3,0			
7.	Minkowice Oławskie	Modernizacja stolarki okiennej w piwnicy	6,0				6,0	

		Remont chodnika głównego, wjazdu i dojść do budynku	20,0	6,5		13,5		
		Modernizacja budynku poprzez docieplenie ścian zewnętrznych przyziemia	12,0					12,0
		Remont (malowanie) elewacji budynku	25,0			25,0		
Razem			798,0	227,5	142,5	142,0	142,5	143,5
w tym: remonty			507,0	84,5	114,5	132,0	81,5	94,5
modernizacje			291,0	143,0	28,0	10,0	61,0	49,0

Źródło: ZGM - TBS Sp. z o.o.

Rozdział IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Zasady sprzedaży lokali należących do zasobów Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej nr LIII/279/98 z dnia 27 marca 1998 roku w sprawie *zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych i użytkowych*. W podanej Uchwale wprowadzono zmiany:

- Uchwałą Rady Miejskiej Nr III/12/98 z dnia 21.12.1998 roku.
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/89/99 z dnia 9.07.1999 roku.
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIX/188/2000 z dnia 31.03.2000 roku.
- Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIII/293/2001 z dnia 30.03.2001 roku.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą przede wszystkim lokale w budynkach w których Gmina jest jednym z właścicieli. W ten sposób realizowany będzie rozpoczęty wiele lat wcześniej proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez Gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Budynki w których 100% właścicielem jest Gmina oraz budynek przy ul. Techników 29 gdzie Gmina posiada 97,9% lokali mieszkalnych, zostają wyłączone ze sprzedaży. Budynki te przeznaczone są na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ze sprzedaży wyłączone będą również lokale socjalne w budynkach socjalnych.

W najbliższych latach Gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są wyłącznie przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Prognozę sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2016-2020 przedstawiono poniżej. Prognozę sporządzono na podstawie posiadanych informacji i analizy danych z lat ubiegłych.

TABELA 9. PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali w roku	Wielkość zasobu Gminy na koniec roku	Uwagi
1.	2015	4	366	planowane wykonanie na koniec roku
2.	2016	5	361	j. w.
3.	2017	5	356	j. w.
4.	2018	5	351	j. w.
5.	2019	5	346	j. w.
6.	2020	5	341	j. w.

Poniższa tabela przedstawia prognozowane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy założeniach:

- a) sprzedaż po 5 lokali w każdym roku;
- b) średnia powierzchnia lokalu 50 m²
- c) wzrost średniej ceny za m² ok. 2 % rocznie;
- d) wysokość bonifikaty w przedziale 75%-85% (średnia 80,0%).

TABELA 10. WYKAZ LOKALI WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY WG STANU NA 30.09.2015R

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne		Uwagi
					do sprzedaży	nie do sprzedaży	
1.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 5	Gmina	100 %	-	36	
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 14	Gmina	100 %	-	32	
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 16	Gmina	100 %	-	33	
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 4a-b-c	Gmina	100 %	-	24	
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29	Wspólnota	97,9 %	-	88	
Razem lokale wyłączone ze sprzedaży					-	213	

TABELA 11. WYKAZ LOKALI DO SPRZEDAŻY WG STANU NA 30.09.2015R

Lp.	Wyszczególnienie		Własność	Udział Gminy	Lokale Gminne do		Uwagi
					Do sprzedaży	Nie do sprzedaży	
2.	Jelcz-Laskowice	ul. Witosa 18	Gmina	100 %	5	-	
3.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 3	Wspólnota	34,3 %	9	-	
4.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 19-21	Wspólnota	21,7 %	9	-	
5.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 20	Wspólnota	64,4 %	18	-	
6.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 22-24	Wspólnota	32,9 %	36	-	
7.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 23-25-27	Wspólnota	23,6 %	7	-	
8.	Jelcz-Laskowice	ul. Techników 29 A	Wspólnota	3,4 %	3	-	
9.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 1-2-3	Wspólnota	9,1 %	2	-	
10.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 4-5-6	Wspólnota	9,0 %	2	-	
11.	Jelcz-Laskowice	ul. Działkowa 7-8-9	Wspólnota	19,9 %	4	-	
12.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 1a-1b	Wspólnota	23,8 %	4	-	
13.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 3a-3b	Wspólnota	19,1 %	3	-	
14.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 5a-5b	Wspólnota	19,5 %	3	-	
15.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 7a-7b	Wspólnota	6,6 %	1	-	
16.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 9a-9b	Wspólnota	28,1 %	6	-	
17.	Jelcz-Laskowice	Al. Wolności 11a-11b	Wspólnota	6,2 %	1	-	
18.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 32-34	Wspólnota	18,8 %	3	-	
19.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 36-38	Wspólnota	22,1 %	4	-	
20.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 40-42	Wspólnota	20,6 %	4	-	
21.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 44-46	Wspólnota	34,3 %	7	-	
22.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 48-50	Wspólnota	28,8 %	5	-	
23.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 52-54	Wspólnota	29,5 %	5	-	
24.	Jelcz-Laskowice	ul. Piastowska 56-58	Wspólnota	53,1 %	9	-	
25.	Milocice Małe	ul. Główna 19	Współwl.	52,0 %	1	-	
26.	Minkowice Oł.	ul. Kolejowa 30	Gmina	100 %	2	-	
27.	Wójcice	ul. Główna 99	Wspólnota	25,0 %	2	-	
Razem lokale przeznaczone do sprzedaży					155	-	

TABELA 12. PROGNOZA WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Powierzchnia lokalu do sprzedaży	Średnia cena za m ² bez bonifikaty	Średnia cena za m ² z bonifikatą	Wpływ ogółem (w zł)	
	(2015)	(4 lokale)	(Średn. pow. lokalu: 50 m ²)	(2 247 zł)	(441 zł)	- bez bonifikaty	- z bonifikatą
1.	2016	5	250 m ²	2 292 zł	450 zł	573 000	112 500
2.	2017	5	250 m ²	2 338 zł	459 zł	584 500	114 750
3.	2018	5	250 m ²	2 385 zł	468 zł	596 250	117 000
4.	2019	5	250 m ²	2 433 zł	477 zł	608 250	119 250
5.	2020	5	250 m ²	2 482 zł	487 zł	620 500	121 750

Rozdział V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

Zgodnie z art. 9 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Przez opłaty niezależne od właściciela rozumie się należności za dostarczone media.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokal mieszkalny,
- b) czynsz za lokal socjalny,
- c) czynsz za lokal zamienny,
- d) czynsz za tymczasowe pomieszczenie.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Jelcza - Laskowic. Stawki dla poszczególnych lokali uwzględniają określone czynniki zwiększające lub zmniejszające wartość użytkową lokalu. Aktualna stawka bazowa czynszu wynosi **4,56 zł/m²**.

Zgodnie z art. 23 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*, stawka czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń nie będą stosowane czynniki podwyższające ani czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Czynniki wpływające na wysokość stawek czynszu najmu.

Ustala się, następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² lokalu:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) dobry stan techniczny budynku+ 5 %
 - b) położenie mieszkania na I lub II piętrze+ 5 %
 - c) dodatkowe wyposażenie mieszkania:
 - a. gaz z sieci+ 5 %
 - b. centralnie dostarczana ciepła woda+ 5 %

d) podwyższony standard mieszkania (np. parkiet, płytki) ... + 5 %

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- a) położenie budynku w strefie wiejskiej - 10 %
- b) zły stan techniczny budynku - 10 %
- c) niekorzystne położenie mieszkania – parter przy ruchliwej ulicy - 5 %
- d) zła funkcjonalność – długie przejściowe korytarza - 5 %
- e) niepełne wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a. brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10 %
 - b. brak instalacji kanalizacyjnej w budynku - 10 %
 - c. brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) ... - 5 %
 - d. brak instalacji wodociągowej w budynku - 10 %
 - e. brak instalacji wodociągowej w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) ... - 5 %
 - f. brak łazienki i toalety w budynku - 10 %
 - g. brak łazienki i toalety w lokalu (przy istniejącej wspólnej w budynku) ... - 5 %
 - h. ciemna kuchnia w lokalu - 5 %

Ustala się, że łączna zastosowana obniżka stawki czynszu wg podanych wyżej kryteriów obniżających stawkę czynszu nie może być większa niż **60%**.

Możliwość podnajęcia lokalu przez najemcę.

W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach najemca może podnająć całość lub część lokalu za pisemną zgodą wynajmującego.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

Najemca lokalu po pisemnym udzieleniu zgody przez Gminę, może prowadzić działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym. Warunki udzielenie zgody oraz skutki jej braku, określają odrębne przepisy.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego.

W przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego na skutek okoliczności od niego niezależnych, Gmina może zawiesić na wniosek najemcy naliczanie czynszu za lokal mieszkalny na czas określony, licząc od dnia złożenia wniosku, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących lokal wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu.

Do okoliczności niezależnych od najemcy lokalu zaliczamy w szczególności:

- czasowe umieszczenie najemcy w domu opieki społecznej;
- długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej.

Warunkiem zawieszenia naliczania czynszu jest niezaleganie przez najemcę z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu.

Szczegółowe warunki i tryb udzielania ulgi w postaci zawieszenia naliczania czynszu regulują odrębne przepisy.

Kaucje za lokale mieszkalne i zaległości czynszowe.

Zasady pobierania i ustalania wielkości kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia z tytułu pokrycia należności za korzystanie z lokalu reguluje art. 6. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Gmina może udzielać najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez:

- umorzenie całej lub części należności;
- odroczenie terminu ich płatności;
- rozłożenia należności na raty.

Szczegółowe zasady w zakresie zaległości czynszowych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach.

Rozdział VI. ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy Jelcz – Laskowice sprawuje Burmistrz Jelcza – Laskowic.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy powinien zapewnić:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.
- b) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
- c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- d) możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali;
- e) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- f) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- g) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

Rozdział VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczone będą na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Uzasadnione jest stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami, a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizacje. Stawka bazowa czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu, w tym kosztów eksploatacji, remontów, konserwacji oraz kosztów zarządu i pozostałych.

Maksymalną stawkę bazową czynszu wylicza się na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² który określa Wojewoda Dolnośląski dwa razy w roku. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29.09.2015 roku wskaźnik ten na okres od 01.10.2015 r. do 31.03.2016r. wynosi 3.718 zł/m². Zgodnie z ustawą⁹ maksymalna stawka bazowa czynszu w skali roku może wynieść 3 % wartości odtworzeniowej. Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w okresie obowiązywania podanego wskaźnika **może maksymalnie wynosić 9,30 zł/m²**. Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice **wynosi 4,56 zł/m²** (zarządzenie Burmistrza Jelcza - Laskowic¹⁰). **Stanowi to 49,0 % dopuszczalnej aktualnie ustawowo wysokości stawki czynszu oraz 1,47 % wartości odtworzeniowej.**

Ustala się, że podstawowym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) środki funduszu remontowego utworzonego statutem wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały.

Właściciele lokali wspólnot mieszkaniowych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz zarządu. Możliwe i celowe jest udzielenie przez Gminę pomocy wspólnotom mieszkaniowym przy ubieganiu się przez nie o uzyskanie środków finansowych na remonty i modernizacje części wspólnych budynków, w tym ze środków funduszy europejskich.

⁹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz.150 z późn. zmianami).

¹⁰ Zarządzenie nr BN.0050.764.2014 Burmistrza Jelcza-Laskowic z dnia 9.09.2014r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Prognozę skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz wpływy z tytułu zmiany stawki czynszu przedstawiono w tabeli poniżej. Przedstawiono pięć wariantów wzrostu stawki bazowej czynszu (corocznie o 2,5%, 5%, 7%, 9%, 10%) przy założeniu:

- 1) nie przekroczenia maksymalnej aktualnie stawki czynszu wyliczonej na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² (tj. 9,30 zł/m²),
- 2) rzeczywistej ściągalności opłat czynszowych na poziomie 80 %.
- 3) że wzrost stawek czynszu będzie obowiązywał od 1 stycznia w latach 2017 - 2020.

TABELA 13. WPŁYWY Z TYTUŁU ZMIANY STAWKI CZYNSZU W LATACH 2017 - 2020.

Aktualna powierzchnia lokali (m ²)	11 423,34				
Aktualna stawka bazowa czynszu (zł/m ²)	4,56				
Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
		razem	razem	razem	razem
Wzrost stawki bazowej o 2,5 % (od 1 stycznia w latach 2017-2020)	4,56	4,67	4,79	4,91	5,03
Zwiększony planowany wpływ do budżetu	625 085	640 164	656 614	673 063	689 513
Zwiększony rzeczywisty wpływ z uwzględnieniem ściągalności opłat	500 068	512 131	525 291	538 451	551 610
Wzrost stawki bazowej o 5 % (od 1 stycznia w latach 2017-2020)	4,56	4,79	5,03	5,28	5,54
Zwiększony planowany wpływ do budżetu	625 085	656 614	689 513	723 783	759 424
Zwiększony rzeczywisty wpływ z uwzględnieniem ściągalności opłat	500 068	525 291	551 610	579 026	607 539
Wzrost stawki bazowej o 7 % (od 1 stycznia w latach 2017-2020)	4,56	4,88	5,22	5,59	5,98
Zwiększony planowany wpływ do budżetu	625 085	668 951	715 558	766 278	819 739
Zwiększony rzeczywisty wpływ z uwzględnieniem ściągalności opłat	500 068	535 161	572 446	613 022	655 791
Wzrost stawki bazowej o 9 % (od 1 stycznia w latach 2017-2020)	4,56	4,97	5,42	5,91	6,44
Zwiększony planowany wpływ do budżetu	625 085	681 288	742 974	810 143	882 796
Zwiększony rzeczywisty wpływ z uwzględnieniem ściągalności opłat	500 068	545 030	594 379	648 115	706 237
Wzrost stawki bazowej o 10 % (od 1 stycznia w latach 2017-2020)	4,56	5,02	5,52	6,07	6,68
Zwiększony planowany wpływ do budżetu	625 085	688 142	756 682	832 076	915 695
Zwiększony rzeczywisty wpływ z uwzględnieniem ściągalności opłat	500 068	550 514	605 346	665 661	732 556

Poniższa tabela przedstawia finansowanie mieszkaniowego zasobu Gminy dla trzech wariantów wzrostu stawek czynszu: 2,5%, 7%, 10%. Zakłada się, że:

- 1) środki z budżetu gminy na remonty i modernizacje będą przekazywane w okresie realizacji programu na poziomie wynikającym z planu remontów i modernizacji (Tabela 8),

- 2) środki na fundusz remontowy będą przekazywane w stałej wysokości w okresie realizacji programu.

TABELA 14. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

	2015 (plan)	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody rzeczywiste z czynszów za lokale mieszkalne (przy wzroście stawki czynszu o 2,5%)	500 068	500 068	512 131	525 291	538 451	551 610
Środki z budżetu gminy na remonty i modernizacje	210 000	227 500	142 500	142 000	142 500	143 500
Środki funduszu remontowego	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Ogółem	854 068	871 568	798 631	811 291	824 951	839 110
Przychody rzeczywiste z czynszów za lokale mieszkalne (przy wzroście stawki czynszu o 7%)	500 068	500 068	535 161	572 446	613 022	655 791
Środki z budżetu gminy na remonty i modernizacje	210 000	227 500	142 500	142 000	142 500	143 500
Środki funduszu remontowego	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Ogółem	854 068	871 568	821 661	858 446	899 522	943 291
Przychody rzeczywiste z czynszów za lokale mieszkalne (przy wzroście stawki czynszu o 10%)	500 068	500 068	550 514	605 346	665 661	732 556
Środki z budżetu gminy na remonty i modernizacje	210 000	227 500	142 500	142 000	142 500	143 500
Środki funduszu remontowego	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Ogółem	854 068	871 568	837 014	891 346	952 161	1 020 056

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jelcz-Laskowice mogą być:

- 1) Środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.
- 2) Środki z funduszy ochrony środowiska w ramach programów termomodernizacji i likwidacji niskich emisji zanieczyszczeń.
- 3) Kredyty i pożyczki komercyjne i preferencyjne.
- 4) Inne źródła finansowania zewnętrznego.

Rozdział VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I WYDATKI INWESTYCYJNE

Jak podano w rozdziale III niniejszego Programu, w latach 2016 – 2020 nie planuje się wydatków inwestycyjnych na budowę gminnych budynków socjalnych i innych mieszkalnych.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy za 2015 (na bazie 3 kwartałów) wyniosą około 740 600 zł. Wydatki nie uwzględniają opłat za media. Na koszty te składają się:

- 1) Koszty eksploatacji:
 - a. Koszty utrzymania w należytym stanie budynków i ich otoczenia.
 - b. Koszty utrzymania terenów zielonych.
 - c. Koszty utrzymania terenów w okresie zimowym.
 - d. Koszty przeglądów technicznych wymagane przepisami prawa.
- 2) Koszty technicznego utrzymania budynków i lokali:
 - a. Koszty remontów bieżących.
 - b. Koszty modernizacji.
- 3) Koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy).
- 4) Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach, w których Gmina posiada udziały.
- 5) Koszty pozostałe (w tym m.in. koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego, koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych).

Poniższe tabele przedstawiają prognozę wydatków utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2020 oraz bilans wydatków i wpływów dla trzech wariantów wzrostu stawki czynszu na poziomie 2,5%, 7% i 10%.

W celu uproszczenia analizy finansowej założono:

- 1) Wzrost kosztów eksploatacji o 3 % rocznie.
- 2) Poziom wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali wynikający z planu remontów i modernizacji (Tab. 8).
- 3) Stały poziom wydatków na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 4) Stały poziom wydatków na fundusz remontowy. Wielkość środków przekazywanych na fundusz remontowy wspólnot w których Gmina ma udziały będzie wydatkowana w danym roku budżetowym.
- 5) Stały poziom kosztów pozostałych.
- 6) Rzeczywistą ściągalności opłat czynszowych na poziomie 80% przychodów planowanych z tytułu opłat czynszowych.

W analizie nie uwzględniono kosztów mediów. Problem ściągalności za dostarczane media na poziomie 80% należy rozwiązać skuteczniejszą windykacją przedsądową prowadzoną przez zarządcę oraz windykacją sądową i komorniczą prowadzoną wobec dłużników przez Gminę.

TABELA 15. PROGNOZA WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2016-2020(zł)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty eksploatacji	208 000	214 240	220 667	227 287	234 106	241 129
Koszty remontów bieżących	173 000	84 500	114 500	132 000	81 500	94 500
Koszty modernizacji	37 000	143 000	28 000	10 000	61 000	49 000
Koszty zarządzania	167 000	167 000	167 000	167 000	167 000	167 000
Fundusz remontowy	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Pozostałe koszty	11 600	11 600	11 600	11 600	11 600	11 600
Razem wydatki	740 600	764 340	685 767	691 887	699 206	707 229

TABELA 16. BILANS WYDATKÓW I WPŁYWÓW W LATACH 2016-2020 PRZY ZAŁOŻENIU WZROSTU CZYN SZU O 2,5% (zł)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Razem wydatki	740 600	764 340	685 767	691 887	699 206	707 229
Razem wpływy	854 068	871 568	798 631	811 291	824 951	839 110
Bilans	+113 468	+107 228	+112 864	+119 404	+125 745	+131 881
Czynsz 2,5%	500 068	500 068	512 131	525 291	538 451	551 610

TABELA 17. BILANS WYDATKÓW I WPŁYWÓW W LATACH 2016-2020 – PRZY ZAŁOŻENIU WZROSTU CZYN SZU O 7% (zł)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Razem wydatki	740 600	764 340	685 767	691 887	699 206	707 229
Razem wpływy	854 068	871 568	821 661	858 446	899 522	943 291
Bilans	+113 468	+107 228	+135 894	+166 559	+200 316	+236 062
Czynsz 7%	500 068	500 068	535 161	572 446	613 022	635 791

TABELA 18. BILANS WYDATKÓW I WPŁYWÓW W LATACH 2016-2020 – PRZY ZAŁOŻENIU WZROSTU CZYN SZU O 10% (zł)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Razem wydatki	740 600	764 340	685 767	691 887	699 206	707 229
Razem wpływy	854 068	871 568	837 014	891 346	952 161	1 020 056
Bilans	+113 468	+107 228	+151 247	+199 459	+232 955	+312 827
Czynsz 10%	500 068	500 068	550 514	605 346	665 661	732 556

Z analizy powyższych tabel wynika, że przy podanych założeniach różnica pomiędzy wpływami i wydatkami jest w całym okresie prognozy dodatnia. Niemniej jednak zrównoważenie przychodów wyłącznie z czynszu z wydatkami na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy mogłoby nastąpić w 2020 roku, pod warunkiem wzrostu stawek bazowych czynszu o 10% rocznie.

Rozdział IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Jelcz-Laskowice jest właścicielem spółki Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. W celu zapewnienia większej liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niekwalifikujących się do otrzymania lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy w związku z sytuacją materialną, Gmina będzie wspierała budownictwo w ramach TBS poprzez:

- a) przekazywanie gruntów oraz innych nieruchomości służących realizacji statutowych zadań Spółki,
- b) wnoszenie środków finansowych na kapitał zakładowy spółki z przeznaczeniem na częściowe finansowanie budownictwa społecznego,
- c) współudział w finansowaniu infrastruktury osiedlowej niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- d) wskazywanie osobom o odpowiednich dochodach możliwości uzyskania lokalu mieszkalnego w TBS, co umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców oraz wpłynie na zmniejszenie liczby osób oczekujących na lokale z zasobu Gminy.

Gmina nie przewiduje zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali. Dopuszcza się likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez scalanie mieszkań sąsiednich w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania lub jego całości.

W przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat proponowana będzie zamiana na lokal mniejszy.

Prowadzony będzie stały bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media proponowane będą ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

Rozdział X. ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI

Zasady zawierania umów najmu na lokale mieszkalne określa odrębna Uchwała Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach, nr XXXIV/233/2005 z dnia 3 czerwca 2005 roku, w sprawie: *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelcz-Laskowice*.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określają w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Lokale mieszkalne przyznawane są osobom z listy oczekujących, która to lista jest corocznie weryfikowana.

Rozdział XI. MONITOROWANIE PROGRAMU

Realizacja niniejszego Programu wymaga środków finansowych. Monitoring procesu realizacji jest zadaniem równie ważnym, jak jego sporządzenie i wdrażanie. Zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne jak i wewnętrzne Gminy, pozyskane środki finansowe oraz własne możliwości budżetowe, będą miały istotny wpływ na jego realizację. Dlatego Program poddany zostanie aktualizacji w 2018 roku.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Beata Bejda
