



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lutego 2016 r.

Poz. 524

UCHWAŁA NR XV/126/16 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 28 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Oława na lata 2016-2020”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.1515) w związku z art.4 ust.1 i 3 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. , poz.150 ze zmianami). Rada Miejska w Oławie uchwała, co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne:

1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Oława na lata 2016-2020”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy miejskiej Oława w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2016-2020.

3. W miarę potrzeb program będzie aktualizowany.

§ 2. Program obejmuje następujące zagadnienia:

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

4. Planowana sprzedaż lokali.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

8. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

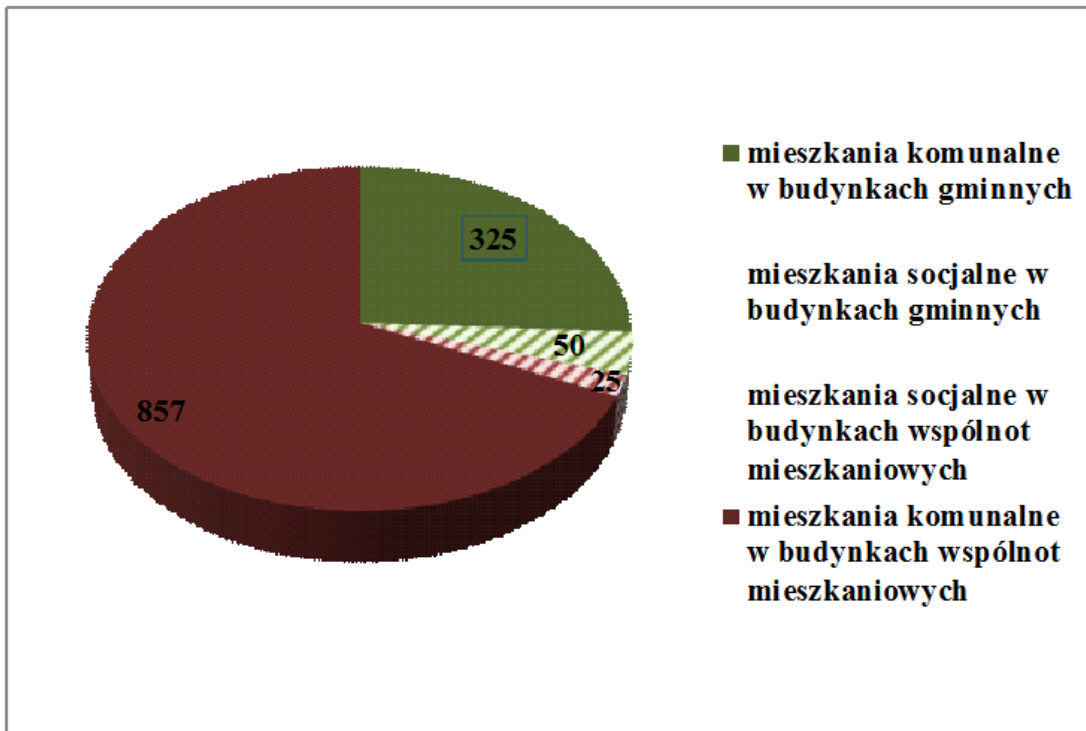
§ 3. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miejskiej Oława

1. Mieszkaniowy zasób gminy miejskiej Oława to lokale usytuowane w 66 budynkach gminnych i w 177 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Łączny udział gminy we wspólnotach wynosi prawie 40%. W 56 wspólnotach udział gminy stanowi ponad 50%, w tym w 9 ponad 80% a w 2 ponad 90%. Są to przeważnie wspólnoty nowo powstałe w wyniku przekształceń własnościowych budynków gminnych, w związku z wykupem pierwszego lokalu. W okresie ostatnich 4 lat 8 budynków gminnych zostało przekształcone we wspólnoty z udziałem gminy. W 30 wspólnotach udziały gminy wynoszą do 20%, w tym w 15 poniżej 10%. W tych budynkach gmina posiada przeważnie po 1, 2 lokale. Według stanu na 31 października 2015 r. mieszkaniowy zasób gminy to 1257 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 56 741,17 m², w tym 75 lokali socjalnych o pow. 1825,35 m². Zdecydowana większość mieszkań gminnych (882 lokale) zlokalizowana jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stanowią one 70% zasobu mieszkaniowego gminy. W budynkach gminnych znajdują się zaledwie 375 mieszkań, w tym 50 mieszkań socjalnych. Ponad 66 % mieszkań socjalnych zlokalizowanych jest w budynkach gminnych, głównie przy ul. 1 Maja 9a, ul. H. Dąbrowskiego 39, ul. Zwierzyniec Duży 15 i 50. W budynkach wspólnot znajduje się 25 mieszkań socjalnych rozproszonych jako pojedyncze lokale w niektórych nieruchomościach. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań gminnych wynosi 45,14 m² a lokali socjalnych 24,3m². W jednym mieszkaniu gminnym zamieszkuje średnio 2,5 osoby, na każdą z nich przypada średnio 18,2 m² powierzchni mieszkania. Ogólnie, w okresie ostatnich 3 lat mieszkaniowy zasób gminy zmniejszył się o 136 lokali natomiast ilość mieszkań o statusie socjalnym wzrosła o 9 lokali stanowiących własność gminy. Ponadto od 2015 r. gmina miejska Oława dysponuje dodatkowymi 35 lokalami socjalnymi o pełnym wyposażeniu w nowo powstałym budynku przy ul. Zwierzyniec Duży 5a, wybudowanym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Takie rozwiązanie podyktowane jest potrzebami gminy wynikającymi z ustawowego obowiązku do zapewnienia lokali socjalnych, szerokim kręgiem uprawnionych. W związku z tym istnieje potrzeba sukcesywnego przekształcania, wydzielania lub tworzenia nowych lokali socjalnych. W tym celu, poza pozyskanymi w 2015 roku, 35 nowymi lokalami socjalnymi, wytypowano budynki gminne o obniżonym standardzie, w których mieszkania zwalniane przez dotychczasowych najemców, w miarę potrzeby, będą wynajmowane jako lokale socjalne.

2. Szczegółową strukturę mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1 wykres nr 1 i nr 2., natomiast tabela nr 2 obrazuje wyposażenie mieszkań. Tabela nr 1

Lokalizacja mieszkań	Lokale komunalne		Lokale socjalne		Ogółem wszystkie lokale	
	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m ² /)	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m ² /)	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m ²)
Budynki gminne	325	15.586,86	50	1.263,59	375	16.742,00
Budynki wspólnot	857	39.437,41	25	561,76	882	39.999,17
Ogółem	1.182	54.915,82	75	1.825,35	1.257	56.741,17

Wykres nr 1



Wykres 2

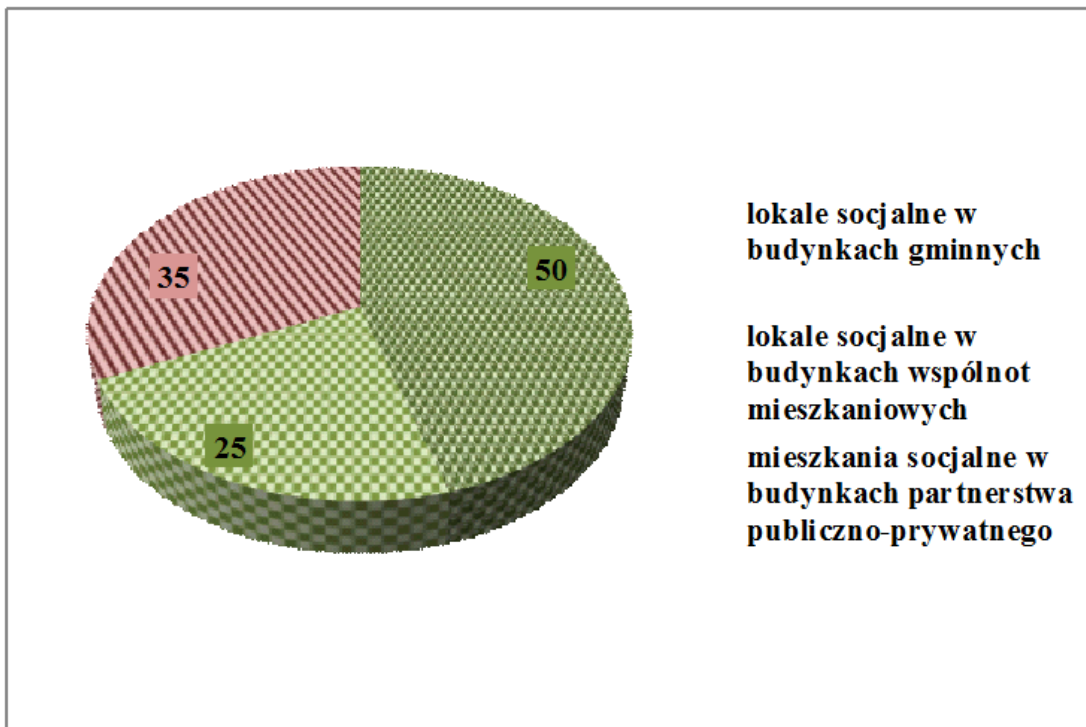


Tabela nr 2 Wyposażenie mieszkań

Wyposażenie mieszkań	Ogółem w całym zasobie	W budynkach gminnych	W budynkach wspólnot
Instalacja c.o. z sieci miejskiej	446	31	415
Łazienka	858	154	704
WC w mieszkaniu	888	154	734
Wyposażone w wodomierze	1021	318	703

3. Aktualnie w zasobach gminy zamieszkuje 3120 osób co stanowi 9,7 % wszystkich mieszkańców Oławy. Z analizy ostatnich 4 lat wynika, że ilość mieszkańców zasobu gminy zmalała o 596 osób, tj. o 16% w stosunku do roku 2012. Wówczas w zasobach gminy zamieszkiwało 11,6% mieszkańców Oławy.

4. Mieszkaniowe nieruchomości gminne to budynki wybudowane w okresie 1860-1965. W tym 30 % pochodzi z XIX wieku. 68% budynków gminnych wybudowano w I połowie XX wieku a tylko 2 pochodzą z lat powojennych. Aż 53 % budynków ma ponad 100 lat.

5. Budynki gminne w większości zlokalizowane są poza centrum miasta. Najwięcej przy ulicach: Zwierzyniec Duży, J. Kilińskiego, ks. F. Kutrowskiego, Oleśnickiej, Lipowej. W centrum miasta gmina posiada kilkanaście nieruchomości, w tym budynki najstarsze jak przy ul. 1 Maja 17 (rok budowy 1860), przy pl. Starozamkowym 16 (rok budowy 1870), pl. Starozamkowy 14 (rok budowy 1880). Strukturę wiekową, zasiedlonych, gminnych budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 3. Tabela 3

Rok budowy (przedział)	Ilość budynków	Adresy
1860-1900	20	1 Maja 17, pl. Starozamkowy 14, 15, 16; J. Kilińskiego 6a, 7; Lipowa 1a-b, 3, 20-20b, 41, 49; Oleśnicka 7, 12; Szkolna 17-17a, Wilcza 6, Pałacowa 2, Młyńska 7, Oleandry 9, Zwierzyniec Duży 15, 19
1901-1920	25	Chrobrego 16, J. Dzierżonia 2, pl. Gimnazjalny 1, ks. J. Janowskiego 7, J. Kilińskiego 11b,c, ks. F. Kutrowskiego 4-4c, 8, 11a, 13, 14, 15, 15a; Lipowa 5, Łąkowa 1, Magazynowa 1, 1 Maja 9a, 3 Maja 49, K. Miarki 1-1a, Oleśnicka 1a, pl. Piastów 3-3a, H. Sienkiewicza 4, Zwierzyniec Duży 4, 6b, 8, 50
1921- 1940	19	Brzeska 25, ks. J. Janowskiego 23, J. Kilińskiego 8, Kolejowa 1, ks. F. Kutrowskiego 6, 1 Maja 23, 25, 37, 48-48a; 3 Maja 53, Młyńska 11a-c, Nowodojazdowa 3, Opolska 45, Rybacka 36, Strzelna 2, 2a, 10, pl. Zamkowy 22a, S. S. Żeromskiego 4,
1960-1980	2	H. Dąbrowskiego 39; Zwierzyniec Duży 3

6. W 17 budynkach brak gazu przewodowego, 4 budynki nie są przyłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a w 7 brak w.c. w budynku. Do sieci miejskiej c.o. przyłączone są 4 budynki gminne z 31 mieszkaniami i 73 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Łącznie gmina posiada 446 lokali przyłączonych do sieci miejskiej c.o., co stanowi 35% całego zasobu, z tego aż 93% (415) znajduje się w budynkach wspólnot.

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji.

1. Podstawowym celem gminy miejskiej Oława jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części mieszkańców,
- 2) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z powodu trudnych warunków materialnych, zdrowotnych i innych,
- 3) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w ich uzasadnioną modernizację,

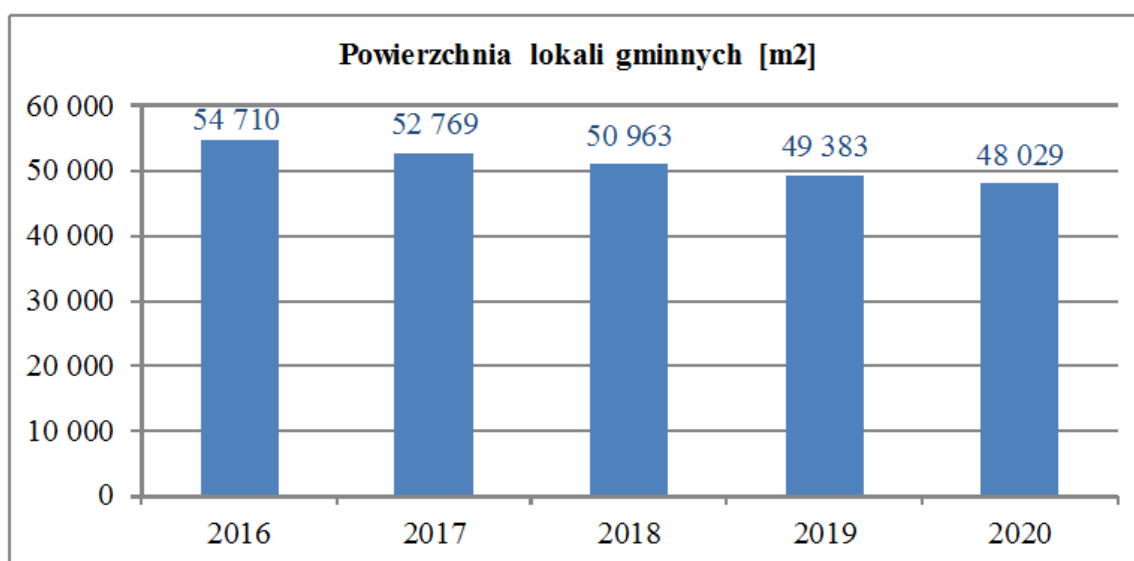
- 4) wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego z udziałem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego poprzez realizację inwestycji w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kamienna Góra sp. z o.o., w celu zapewnienia odpowiedniej ilości lokali dostępnych dla mieszkańców o średnim stopniu zamożności, nie kwalifikujących się do otrzymania lokalu gminnego,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych w drodze bezinwestycyjnej, poprzez przekwalifikowywanie zwalnianych mieszkań na lokale socjalne a także proponowanie obecnym najemcom, których sytuacja materialna uległa poprawie, zamiany na lokale o wyższym standardzie
- 6) podejmowanie starań zmierzających do pozyskiwania środków na budowę kolejnych budynków z lokalami gminnymi, w tym socjalnymi, również w systemie publiczno-prywatnym.

2. Potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych, w tym socjalnych są szacowane na podstawie ilości spraw i złożonych wniosków. Ilość rodzin oczekujących na mieszkania gminne od dłuższego czasu utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Wynika to z utrzymującego się deficytu tanich mieszkań na wolnym rynku. Natomiast sukcesywnie wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne. Wynika to z uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i prawnych w zakresie zapewnienia przez gminę lokali socjalnych tym mieszkańcom, którzy utracili prawo do lokalu mieszkalnego. Nie realizowanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Poza tym, wśród rodzin ubiegających się o mieszkanie gminne sukcesywnie rośnie liczba rodzin o bardzo niskich dochodach kwalifikujących się do otrzymania lokalu socjalnego.

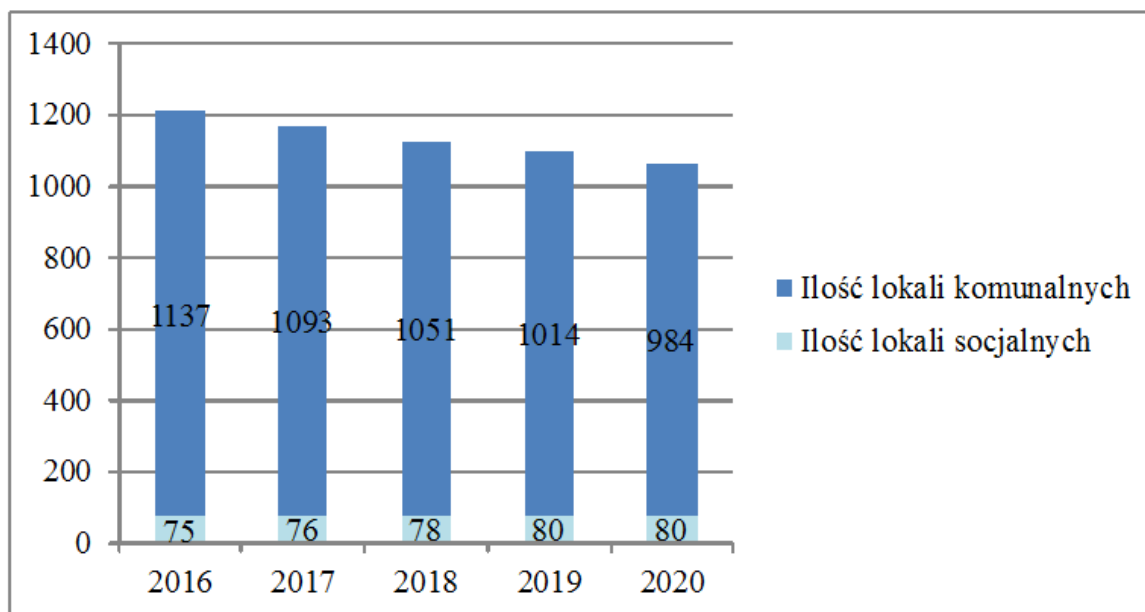
§ 5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na koniec każdego roku objętego programem. Prognoza uwzględnia planowaną sprzedaż lokali oraz potrzeby mieszkaniowe w ramach zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych, głównie w zakresie dostarczania lokali socjalnych. Tabela nr 4

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2016	54 710,0	1212	75
2017	52 769,0	1169	76
2018	50 963,0	1129	78
2019	49 383,0	1094	80
2020	48 029,0	1064	80

Wykres nr 3



Wykres nr 4



§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawowane jest przez:

1) Urząd Miejski w Oławie, w tym przez:

a) Referat Gospodarki Lokalowej zajmujący się kompleksowym gospodarowaniem mieszkaniowym i użytkowym zasobem gminy. Ta forma zarządzania obowiązuje od 2013 roku. Wówczas zrezygnowano z usług zewnętrznych zarządców wybieranych w drodze kolejnych przetargów. Utworzenie Referatu to efekt weryfikacji wieloletnich doświadczeń w zakresie współpracy z kolejnymi zarządcami oraz analizy wniosków mieszkańców odnośnie niedogodności związanych z ich obsługą,

b) Wydział Finansowy w zakresie ewidencji wpłat i ściągłości zobowiązań.

2) Zarządców nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada swoje udziały w zakresie administrowania i zarządzania częściami wspólnymi tych nieruchomości i ścisłej współpracy w tym zakresie z Referatem Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Oława.

2. Wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy zarządza 4 zarządców zewnętrznych posiadających siedziby na terenie Oławy. Są to: ZNiB Wspólnota-B. Paszyński, Zarządzanie Nieruchomościami-M. Marek, Ager spółka z o.o., Centrum Obsługi Nieruchomości BLD spółka z o.o.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian sposobu administrowania i zarządzania w.w. zasobem lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

§ 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego.

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Tabela nr 5 przedstawia stan techniczny budynków gminnych. Tabela nr 5

Lp.	Stan techniczny budynku	Ilość budynków
1	Bardzo dobry	2
2	Dobry	11
3	Dostateczny	32
4	Dopuszczający - wymagające pilnego remontu	20
5	Zły	3

2. Analiza stanu technicznego zasobu została przeprowadzona na podstawie protokołów okresowej kontroli i oceny stanu technicznego poszczególnych budynków. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych oraz podniesienie komfortu i estetyki. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji, inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym. Na podstawie w.w. protokołów z przeglądów rocznych oraz z przeprowadzonych w roku 2014 przeglądów pięcioletnich wynika że niezbędna jest realizacja następujących zadań:

- 1) remonty dachów w 20 budynkach
- 2) remonty elewacji w 30 budynkach
- 3) wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych obiektów w 13 budynkach
- 4) remonty klatek schodowych w 12 budynkach
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych w 18 budynkach
- 6) wymiana 186 okien w mieszkaniach gminnych. Opisane potrzeby remontowe, ze względu na duży zakres i koszt, możliwe będą do realizacji w sposób sukcesywny w okresie, co najmniej, najbliższych 10-15 lat. Szacuje się, że na całkowite przywrócenie właściwego stanu technicznego budynków gminnych niezbędne jest zabezpieczenie środków w wysokości około 7 mln zł a na remonty zaplanowane do realizacji w okresie obowiązywania programu ponad 4,6 mln zł.

3. Na podstawie prowadzonej przez Referat Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Oława analizy w oparciu o przeglądy budynków oraz wnioski mieszkańców sporządzane będą coroczne szczegółowe plany rzeczowo-finansowe remontów budynków gminnych. Również tworzona będzie wieloletnia prognoza remontów kapitałnych budynków komunalnych z uwzględnieniem ich pilności. Planowane koszty remontów w budynkach gminnych na lata 2016 -2020 przedstawia tabela nr 6. Tabela nr 6

Rodzaj inwestycji	Szacunkowy koszt remontów w budynkach gminnych w poszczególnych latach (zł)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Remont elewacji	231.000	254.000	280.000	300.000	340.000
Remont dachów	331.000	360.000	400.000	440.000	460.000
Remont klatek schodowych	32.000	35.000	38.000	42.000	42.000
Remont WLZ	38.000	41.000	45.000	45.000	40.000
Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	40.000	10.000	10.000	-	-
Wykonanie instalacji co. gazowej	30.000	140.000	140.000	-	-
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych	16.000	17.000	18.000	18.000	20.000
Wymiana stolarki okiennej I drzwiowej w lokalach	50.000	56.000	56.000	58.000	58.000
Rozbiórki obiektów wyłączonych z użytkowania	60.000	40.000	30.000	-	-

4. Planowane w latach 2016-2020 remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy przedstawia tabela nr 7. Część remontów zostanie wykonana ze środków już zgromadzonych na funduszach remontowych wspólnot. Jednak większość z nich będzie realizowana z zaciąganych przez wspólnoty kredytów. Najczęściej zabezpieczeniem kredytów są stosowne środki gromadzone na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot. W związku z tym gmina jako udziałowiec zobowiązana jest zabezpieczyć odpowiednie środki na wpłaty na fundusze remontowe wspólnot, zgodnie z posiadanymi udziałami i uchwałami wspólnot ustalającymi wysokość stawek. Środki jakie gmina winna zabezpieczyć na ten cel w okresie obowiązywania programu przedstawia tabela nr 9. wiersz 3. Tabela nr 7. Planowane remonty we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy miasto Oława w latach 2016-2020

Rodzaj remontu	Ilość budynków ogółem	2016	2017	2018	2019	2020
----------------	-----------------------	------	------	------	------	------

Remont dachu	14	6	2	4	2	-
Remont elewacji	33	10	6	7	7	3
Ocieplenie budynku	16	7	4	2	2	1
Remont klatki schodowej	43	13	12	5	8	5
Remont instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku	45	15	14	6	5	5
Remont instalacji c.o.	2	1	-	-	1	-
Wykonanie instalacji c.o.	1	1	-	-	-	-
Remont instalacji wodno-kan.	17	4	3	4	5	1
Remont instalacji gazowej	3	3	-	-	-	-
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej w częściach wspólnych budynku	23	10	5	3	4	1

§ 8. Polityka sprzedaży mieszkań.

1. Prowadzona przez gminę sprzedaż mieszkań z bonifikatą sprzyja ich nabywaniu przez najemców. Od wielu już lat odbywa się na bardzo korzystnych warunkach z bonifikatą w wysokości 93 % i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym. W wyniku analizy 4 ostatnich lat (2012-2015) rocznie gmina sprzedawała średnio 46-48 lokali z tendencją malejącą. Z tego 30-35% lokali sprzedano w systemie ratalnym. Ponad 90 % sprzedanych w w.w. okresie mieszkań to lokale zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zaledwie 1-2 lokale rocznie sprzedano jako pierwsza sprzedaż w budynku gminnym. Ustalając plan sprzedaży na lata 2016-2020, przyjęto, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała dalszą tendencję malejącą, ponieważ w zasobach gminy pozostały w większości mieszkania o niższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze i rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup nawet z bardzo wysoką bonifikatą.

2. Ze sprzedaży wyłączone mogą być lokale w budynkach o bardzo złym stanie technicznym, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wymagające pilnego remontu, a także lokale wynajmowane na czas określony tj. lokale socjalne. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, gdy sprzedaż jest sprzeczna z jej interesem. Plan sprzedaży przedstawia tabela nr 8. Tabela nr 8

Rok	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia sprzedanych lokali (m ²)
2016	45	2031 m ²
2017	43	1941 m ²
2018	40	1806 m ²
2019	35	1580 m ²
2020	30	1354 m ²

§ 9. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawka czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali ustala burmistrz wydając w tej sprawie stosowne zarządzenia.

2. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan a także ogólny stan techniczny budynku.

3. Suma współczynników jakościowych ustalających stawkę czynszu dla lokali o obniżonym standardzie nie może przekroczyć 30% w stosunku do stawki bazowej obowiązującej dla lokali o wyposażeniu standardowym.

4. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów. Zadanie to jest realizowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

5. W sytuacjach gdy najemcy mieszkań gminnych znajdują się w trudnej sytuacji finansowej mają również prawo do ubiegania się o czasowe zastosowanie obniżonej stawki czynszu. Do chwili obecnej nie stosowano obniżek z tego tytułu. Nie wpłynął, w tej sprawie, żaden wniosek. Burmistrz opracuje regulamin obniżania stawek czynszu na uzasadniony wniosek najemcy, do wykorzystania w razie zaistnienia takiej potrzeby. Warunkiem uzyskania obniżki stawki czynszu będzie regularne opłacanie czynszu.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w zasobach gminy.

7. Przyjmuje się, że stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o 20% w stosunku do stawki poprzedniej. Wpływy z czynszu będą przeznaczane na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w tym na remonty i modernizację zasobu.

8. Przyjmuje się, że polityka czynszowa zmierzać będzie w kierunku kształtowania takich stawek, które docelowo zapewnią samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy. Zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z czynszów spowoduje finansowanie utrzymania budynków, lokali oraz ich remonty w całości z wpływów z czynszów mieszkaniowych.

§ 10. Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, garaży, powierzchni po reklamy,
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- 4) część przychodów budżetowych z innych tytułów,
- 5) zewnętrzne środki pozyskiwane z programów rządowych lub unijnych i inne środki pomocowe,
- 6) kredyty zaciągane przez gminę na budownictwo mieszkaniowe oraz remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego.

§ 11. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach programu przedstawia tabela nr 9. Wysokość środków podana jest w tysiącach zł. Tabela nr 9 Plan wydatków dotyczących gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Oława (w tys. zł)

Rodzaj wydatku	2016	2017	2018	2019	2020
Eksploatacja, konserwacja drobne naprawy i remonty, usuwanie awarii gminnych budynków mieszkalnych	510	510	520	520	540
Eksploatacja części wspólnych w budynkach wspólnot z udziałem gminy	580	580	610	610	640
Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1.320	1.460	1.600	1.760	1.760
Inwestycje (modernizacja, remonty kapitalne)	828	953	1017	903	960
Wynagrodzenie za zarządzanie częścią wspólna w budynkach wspólnot z udziałem gminy	264	270	270	280	270

§ 12. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Dla rodzin pozostających w niedostatku, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu. W tym celu sporządzono w Referacie Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta wykaz lokali, których najemcy wyrażają wolę zamiany na inny lokal. Wykaz jest systematycznie uaktualniany i udostępniany na życzenie i za zgodą zainteresowanych najemców.

2. Podejmowanie działań do zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do gruntownego remontu. Zamiany te będą realizowane do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców lub w razie potrzeby do lokali wynajmowanych przez gminę od innych podmiotów.

3. Umożliwianie i wspomaganie zamian lokali między najemcami, w szczególności gdy:

- 1) najemcy z zadłużeniem mają możliwość zamieszkania w lokalu o niższych kosztach utrzymania i eksploatacji,
- 2) najemcy uzyskają prawo najmu do lokali o powierzchni dostosowanej do wielkości ich rodzin,
- 3) najemcy uzyskają lokale lepiej dostosowane do potrzeb zdrowotnych, w tym pozbawione barier architektonicznych.
4. W uzasadnionych przypadkach sprawdzanie sposobu użytkowania lokalu.
5. W uzasadnionych przypadkach i możliwych do realizacji pod względem architektonicznym, podejmowanie działań zmierzających do łączenia lub dzielenia lokali gminnych celem dostosowania do aktualnych potrzeb najemców.
6. Umożliwianie najemcom, których sytuacja finansowa uległa poprawie, zamiany lokali socjalnych na lokale o lepszym standardzie.
7. Proponowanie zamieszkanie w zasobach TBS tym osobom, które nie zakwalifikowały się do otrzymania lokalu gminnego lub które zainteresowane są zamianą na mieszkanie o wyższym standardzie i deklarują posiadanie odpowiednich środków finansowych.
8. Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkań na rzecz najemcy przy zastosowaniu obowiązującej bonifikaty.
9. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacja zaległości.
10. Wskazywanie pomieszczeń tymczasowych, noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe mieszkańcom, którym nie przyznano w postępowaniu sądowym uprawnień do lokalu socjalnego.
11. Wspieranie najemców w zamiarze zmiany sposobu ogrzewania lokalu z piecowego na inne o nowszych rozwiązaniach technicznych oraz bardziej przyjazne środowisku.
12. Podejmowanie działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych z programów rządowych, unijnych i innych z przeznaczeniem na inwestowanie w budownictwo mieszkaniowe, głównie socjalne.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, licząc od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
M. Ziolkowska