



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 listopada 2017 r.

Poz. 4778

UCHWAŁA NR LI/444/17 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017 - 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017 - 2021” stanowiący **załącznik** do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
K. Grabowiecki

Załącznik do uchwały nr LI/444/17 Rady
Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 października 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY ŚRODA ŚLĄSKA
w latach 2017 – 2021**



Opracowanie wykonane przez:
Pracowników wydziału spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Środzie Śląskiej

Środa Śląska, wrzesień/październik 2017 r.

Spis treści

1. Wstęp – wprowadzenie do dokumentu „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska w latach 2017-2021”.
2. Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.
3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.
4. Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.
5. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.
6. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.
7. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska.

Wstęp - wprowadzenie do dokumentu „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017 - 2021”.

Środa Śląska należy do jednego z najstarszych w Polsce ośrodków miejskich. Jest nie tylko siedzibą władz gminy lecz także liczącego prawie 53 tysięcy mieszkańców powiatu średzkiego.

Gmina Środa Śląska położona jest w centrum Dolnego Śląska w miejscu gdzie krzyżują się ważne szlaki komunikacyjne: drogi krajowej 94: Wrocław-Zielona Góra-Szczecin z drogą wojewódzką 346: Środa Śląska-Kąty Wrocławskie-Oława). Dodatkowym atutem gminy jest połączenie z autostradą A4 oraz linią kolejową E-30. Obszar Gminy Środa Śląska to pow. 21.453 ha na które składa się 28 miejscowości rozmieszczonych wokół miasta. Miasto Środa Śląska zajmuje obszar 14,92 km².

Gmina liczy ogółem 19 392 mieszkańców z czego w mieście zamieszkuje 9098 osób a na terenach wiejskich 10 294 osoby (dane z 31.08.2017r). Struktura bezrobocia wygląda następująco według danych Powiatowego Urzędu Pracy na koniec **VII 2017 r.** na terenie gminy Środa Śląska zarejestrowano łącznie **448** osoby bezrobotne, co stanowi **2,3%** liczby mieszkańców gminy. Powyżej 50-go roku życia zarejestrowano 162 osoby bezrobotne co stanowi 36,16% w stosunku do wszystkich osób bezrobotnych do 30 roku życia 88 osób bezrobotnych co stanowi 19,64% w stosunku do wszystkich osób bezrobotnych Gmina Środa Śląska jest samorządową jednostką miejsko-wiejską z wiodącą rolą sektora rolniczego (użytki rolne 73,2% struktury powierzchni gminy) oraz produkcją przemysłową (przemysł motoryzacyjny). Uzupełniającą rolę pełni sektor usługowy i leśny (użytki leśne 17,6% struktury powierzchni gminy).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska na lata 2017-2021 jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tego zadania powinna być jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- 4) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie miasta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Zasobem mieszkaniowym zarządza Urząd Miejski w Środzie Śląskiej wydział spraw lokalowych.

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem kolejnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę w świetle obecnej sytuacji powiększenia zasobu socjalnego o dodatkowe lokale dla zaspokojenia potrzeb grupy społeczeństwa ubiegającego się o lokale komunalne, analiza stanu technicznego i wyposażenia lokali

mieszkalnych, przeprowadzenie analizy wykonania modernizacji układów c.o. ze stałopalnych na urządzenia ekologiczne a przede wszystkim uchwalenie przez Radę Miejską uchwał:

- 1) Nr XLI/342/17 z dnia 29 marca 2017 roku zmieniającą uchwałę nr XXVI/242/2000 Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Gminy Środa Śląska;
- 2) Nr XLIV/395/06 z dnia 19 kwietnia 2006 w sprawie zasad i trybu udzielenia dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków sposobu jej rozliczania i kontroli; nr XI/82/11 z dnia 28 września 2011 zmieniającą uchwałę nr XLIV/395/06 z dnia 19 kwietnia 2006 roku w sprawie zasad i trybu udzielenia dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków sposobu jej rozliczania i kontroli; nr V/83/07 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/395/06 z dnia 19 kwietnia 2006 roku w sprawie zasad i trybu udzielenia dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków sposobu jej rozliczania i kontroli;
- 3) Nr XLVI/394/17 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub ich części położonych na terenie miasta i gminy Środa Śląska, w których wykonano remont elewacji zewnętrznej lub izolacji przeciwwilgociowej fundamentów oraz dachów;
- 4) Nr XXII/175/16 z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie określenia zasad i trybu udzielenia dotacji celowych dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej na dofinansowanie z budżetu Gminy Środa Śląska prac obejmujących wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych na korzystniejsze z punktu widzenia kryterium sprawności energetycznej oraz kryterium ekologicznego;
- 5) Nr XXXVI/280/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266).

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władzę gminy powinny umożliwić mieszkańcom pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy winny być zatem skierowane do osób i rodzin nie posiadających mieszkania (mieszkających przy rodzinie lub podnajmujących pokoje, mieszkania w różnych zasobach) z niskim dochodem.

Rozdział 1.

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe zamiennie i lokale socjalne.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Środa Śląska wg stanu na 12.09.2017r. przedstawiają się następująco: na terenie gminy jest łącznie 486 lokali w sumie o powierzchni użytkowej 21 681,67m². Lokali mieszkalnych jest 418 o łącznej powierzchni 19 100,53m² i lokali socjalnych 68 o łącznej powierzchni 2581,14 m². Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach w których w 100% właścicielem jest Gmina Środa Śląska oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Środa Śląska. W lokalach zamiennych umowy pomiędzy stronami podpisane są na okres bezterminowy, w lokalach socjalnych na okres jednego roku. Po upływie okresu trwania umowy na lokal socjalny najemca powinien

złożyć wniosek o przedłużenie umowy najmu na lokal.

Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Środa Śląska.

Budynki 100% własności gminy	33
Ilość lokali	486
Ilość lokali mieszkalnych	418
Ilość lokali mieszkalnych socjalnych	68
Łączna powierzchnia w m²	21 681,67

1. Mając na uwadze niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Środa Śląska za celowe i konieczne uważa się podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy następować będzie w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali socjalnych.

2. Gmina Środa Śląska tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, dla osób które oczekują na przydział lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska i prognozy dotyczące wielkości tego zasobu przedstawia tabela nr 1 powiększenie zasobu o lokale socjalne, 1a pomniejszenie zasobu – sprzedaż lokali zamiennych (komunalnych) 2 stan zasobu z podziałem na lokale i budynki 100% gminne i budynki wspólnot mieszkaniowych i tabela nr 2a plan inwestycyjny zmierzający do powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy. Zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych od 2018 r. do 2021 r. na poziomie 10 lokali mieszkalnych rocznie, założono łączną powierzchnię sprzedanych lokali ok 450,00 m² rocznie. Przyjmuje się, że sprzedaż będzie realizowana z zasobu lokali pełnostandardowych.

TABELA nr 1

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI
POWIĘKSZENIE ZASOBU SOCJALNEGO**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>486</u> 21 681,67	<u>510</u> 22 253,27	<u>522</u> 22 855,14	<u>546</u> 23 380,46	<u>562</u> 24 129,38
w tym:					
lokale pełnostandardowe	381	386	391	396	401
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	37	32	27	22	17
lokale socjalne	<u>68</u> 2 581,14	<u>92</u> 3 152,74	<u>104</u> 3 754,61	<u>128</u> 4 279,93	<u>144</u> 5 028,85

Lokale pełnostandardowe – lokale mieszkalne wyposażone w wszystkie instalacje (elektryczną, wod - kan, c.o. wc w lokalu, łazienkę) lokale mieszkalne o obniżonym standardzie – lokale mieszkalne posiadające instalacje (elektryczną, wod - kan, ogrzewanie piecowe – piec kaflowy, nie posiadające łazienki, posiadające wc w mieszkaniu lub na korytarzu).

TABELA NR 1A

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI
POMNIEJSZENIE ZA SOBU MIESZKALNEGO O SPRZEDAŻ**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>486</u> 21 681,67	<u>500</u> 21 803,27	<u>502</u> 21 955,14	<u>516</u> 22 030,46	<u>518</u> 22 329,38
w tym:					
lokale pełnostandardowe	<u>376</u>	<u>381</u>	<u>386</u>	<u>391</u>	<u>357</u>
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	37	32	27	22	17
lokale socjalne	<u>68</u> 2 581,14	<u>92</u> 3 152,74	<u>104</u> 3 754,61	<u>128</u> 4 279,93	<u>144</u> 5 028,85

TABELA nr 2

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI
LOKALE W BUDYNKACH GMINNYCH I WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2017	2018	2019	2020	2021
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>486</u> 21 681,67	<u>500</u> 21 803,27	<u>502</u> 21 955,14	<u>516</u> 22 030,46	<u>518</u> 22 329,38
w tym:					
Lokale w budynkach 100% Gmina wraz socjal	149	173	185	209	225
Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkańczych	337	327	317	307	293

TABELA nr 2A

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	Do 2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali szt	0	24	12	24	16
powierzchnia m ²	0,00	571,6	601,87	525,32	748,92
koszt inwestycji w zł	2 766 294,55	110 000,00	1 633 059,50	2 360 163,03	3 322 190,85
w tym dofinansowanie	0	0	1 775 703,43	0	2 292 049,60

4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- 1) nowe budownictwo socjalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach pozyskanej dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 30% tj. w kwocie 4 067 753,03 zł brutto- budowa osiedla socjalnego przy ul. Wiejskie w Środzie Śląskiej. Dotacja realizowana jest w ramach umów nr BS16-01135 , BS16-01136 z dnia 23.03.2016r. W roku 2018 zostanie oddany do użytkowania i zasiedlony budynek socjalny nr 4 składający się z 24 lokali o łącznej powierzchni 571,60m². Planuje się również oddać do użytkowania budynek nr 3 składający się z 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 601,87m². Zasiedlenie budynku nr 3 planuje się w latach 2018/2019. W 2020 roku zaplanowano do oddania w użytkowanie budynek socjalny nr 2 składający się z 24 lokali o łącznej powierzchni 525,32m² a w 2021 roku planuje się do oddania budynek nr 1 składający się z 16 lokali o łącznej powierzchni 748,92

m². Po zakończeniu prac inwestycyjnych związanych z budową osiedla socjalnego na ulicy Wiejskiej oddanych zostanie łącznie 76 lokali socjalnych. Łączna ilość lokali socjalnych w 2021 r. będzie wynosiła 144 lokale o łącznej powierzchni 5 028,85m². W chwili obecnej Gmina Środa Śląska jak już wcześniej wspomniano posiada 68 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2 581,14 m². Biorąc powyższe pod uwagę powierzchnia lokali socjalnych zwiększy się blisko dwukrotnie. Poprzez powiększenie zasobu socjalnego Gmina Środa Śląska będzie mogła przyznawać lokale rodzinom lub osobom z listy oczekujących na przydział lokalu, przeprowadzać procedury eksmisyjne osób i rodzin z lokali zamiennych do lokali socjalnych posiadających prawomocne wyroki sądowe opatrzone klauzulą wykonalności, proponować lokale socjalne rodzinom zamieszkującym lokale zamienne np. w zasobie PKP lub spółdzielniach gdzie gmina płaci ww. podmiotom odszkodowanie za nie przydzielenie lokalu socjalnego rodzinom, które posiadają prawomocne wyroki sądowe;

- 2) adaptację zniszczonych budynków mieszkalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne;
- 3) adaptację powierzchni niemieszkalnych (m.in. strychów) na lokale mieszkalne;
- 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne;
- 6) podział lokali o dużych powierzchniach na lokale o mniejszej powierzchni.

5. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków należy do jednego z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, wyposażenie budynków i lokali w instalacje, sposób utrzymania budynku, i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie remontów bieżących i inwestycyjnych.

3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Środa Śląska inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości i lokale mieszkalne mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska.

4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska przedstawiają poniżej opisane tabele nr 3 I, II, III.

TABELA Nr 3

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	Łącznie budynki		100% Gminy		Własność wspólnot mieszkaniowych	
		LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	132	72,13	17	51,52	114	76
2	Wybudowane po 1945	51	27,87	16	48,48	36	24
	Razem	183	100	33	100	150	100

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Łącznie lokale gminne w tym:		Zasób w budynkach 100% gminy		Ilość lokali gminnych w budynkach WM	
		LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	OGRZEWANIE Wszystkie lokale	486	100,00	150	100,00	336	100,00
	a) Ciepło z indywidualnych kotłów gazowe wraz z instalacją c.o.	101	20,78	8	5,33	93	27,68
	b) Ciepło z centralnych kotłowni gazowych wraz z instalacją c.o.	15	3,09	0	0,00	15	4,46
	c) Ciepło z centralnych kotłowni olejowych wraz z instalacją c.o.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	d) Ciepło z centralnych kotłowni stałopalnych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	19	3,91	17	11,33	2	0,60
	e) Ciepło z instalacji ogrzewanych elektrycznie	54	11,11	50	33,33	4	1,19
	f) Ciepło z indywidualnych kotłów stałopalnych, kominków, kuchni, pieców węglowych (węglowych) wraz z instalacją c.o.	297	61,11	75	50,00	222	66,07
	g) Lokale bez ogrzewania	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	486	100,00	150	100,00	336	100,00
3	INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA	486	100,00	150	100,00	336	100,00
4	INSTALACJA GAZOWA	116	23,87	8	5,33	108	32,14
5	LOKALE Z ŁAZIENKĄ I WC	449	92,39	143	95,33	306	91,07
6	LOKALE BEZ ŁAZIENKI WYPOSAŻONE W WC	32	6,58	5	3,33	27	8,04
8	LOKALE BEZ ŁAZIENKI Z WC NA KORYTARZU	5	1,03	3	2,00	2	0,60

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy kompleksowe remonty dachów, elewacji, instalacji elektrycznej wodno – kanalizacyjne, wykonywanie izolacji ścian fundamentowych wykonywanie termomodernizacji (ocieplenie) ścian, dachów, stropodachów.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;

- 2) określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny;
- 3) świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych.

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok oraz w budżetach wspólnot mieszkaniowych. Inwestycje w budynkach wspólnot mieszkaniowych powinny być poprzedzone podpisaną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej oraz zgromadzonymi środkami finansowymi na koncie wspólnoty mieszkaniowej.

8. Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych w lokalach mieszkaniowych. W 2017 r. planuje się wykonanie remontu 2 dachów ceramicznych, pozostałe nakłady w latach 2018-2021 to drobne remonty dachów, naprawy miejscowe, naprawy po wystąpieniu trudnych warunków atmosferycznych. Remont i wykonanie izolacji pionowych i poziomych będą wykonywane w budynkach komunalnych w zakresach odnowy elewacji farbami zewnętrznymi fasadowymi. Pierwszym etapem prac będą roboty związane z wykonaniem izolacji ścian fundamentowych, drugi etap to wykonanie prac malarskich elewacji. Z uwagi na charakter budynków rok budowy i brak efektu ekologicznego w chwili obecnej nie planuje się docieplenia budynków wybudowanych przed 1945 rokiem. Zakłada się wykonanie ocieplenia dachów wraz z zabudową w systemie płyt gipsowo kartonowych. Zakłada się wykonanie kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych i w klatkach schodowych – obwodów gniazd wtykowych i oświetlenia. Do planu przyjęto wykonanie nowych instalacji w ośmiu lokalach komunalnych rocznie pozostałe prace to naprawa awarii instalacji. Założono również wymianę kompleksową instalacji wod-kan w lokalach, naprawę instalacji, wykonywanie udrażniania kanalizacji sanitarnej w częściach wspólnych lub na odcinkach przyłączy do budynków. Założono wymianę pięciu kompletnych instalacji wod – kan oraz 20-25 szt napraw awarii i udrożeń. Z uwagi na wstrzymanie przez ZG Wrocław wydawania warunków przyłączenia do sieci gazowej w 2017 r. zostaną wykonane instalacje gazowe w 3 lokalach komunalnych. W latach 2018-2021 planuje się wykonanie 32 instalacje gazowe rocznie 8 lokali mieszkalnych. W chwili obecnej obserwuje się tendencję zwykłą składania wniosków o modernizację układów c.o. wraz z źródłem ciepła zarówno przez najemców lokali mieszkalnych jak i również przez właścicieli lokali. Dzięki wprowadzonej uchwale nr XXII/175/16 Rady Miejskiej z dnia 24 lutego 2016 roku w sprawie określenia zasad i trybu udzielenia dotacji celowych dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej na dofinansowanie z budżetu Gminy Środa Śląska prac obejmujących wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach mieszkalnych na korzystniejsze z punktu widzenia kryterium sprawności energetycznej oraz kryterium ekologicznego zainteresowanie programem rośnie. Zaplanowano również remont klatek schodowych, schodów, korytarzy, modernizację centralnego ogrzewania w lokalach gdzie budowana jest nowa instalacja gazowa jak i również modernizowane jest ogrzewanie istniejące poprzez wymianę grzejników, zmianę przekroju rur, termomodernizację rur, zakładanie głowic termostatycznych, naprawa układów c.o. poprzez odpowiedni dobór średnic rur zasilania i powrotu ciepłej wody. Planuje się również kontynuację wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w ilości ok 30-40 szt stolarki okiennej i ok 10-15 szt drzwi wejściowych zewnętrznych. Rozpoczęto remonty posadzek w lokalach komunalnych położonych w budynkach kamienicach oraz w budynkach typu „Atlantis” (Osiedle Piastów Śląskich). Oprócz wymiany warstw posadzkowych wykonywane jest docieplenie posadzek za pomocą materiałów termoizolacyjnych. Zaplanowano również środki na wykonywanie kompleksowych remontów lokali mieszkalnych opuszczonych przez najemców po eksmisjach.

TABELA nr 4 A

**ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH
W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Z UDZIAŁEM GMINY ŚRODA ŚLĄSKA**

Lata		2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Remonty							
Dachów + konserw.	Wartość w zł	<u>223 135</u>	<u>323 000</u>	<u>458 000</u>	<u>380 000</u>	<u>253 000</u>	<u>1 637 135</u>
	ilość budynków	5	6	5	5	7	<u>28</u>
izolacja ścian fund. pionowa i pozioma	Wartość w zł	<u>169 000</u>	<u>103 600</u>	<u>95 000</u>	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>	<u>547 600</u>
	ilość budynków	9	6	4	4	4	<u>27</u>
odnowa elewacji	Wartość w zł	<u>221 620</u>	<u>218 200</u>	<u>150 000</u>	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>	<u>829 820</u>
	ilość budynków	<u>8</u>	5	4	4	4	<u>25</u>
Wym. inst. elektrycz.	Wartość w zł	<u>33 500</u>	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>	<u>28 000</u>	<u>28 000</u>	<u>137 500</u>
	ilość budynków	9	4	4	4	4	<u>25</u>
Wym. inst. wod-kan	Wartość w zł	<u>13 000</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>	<u>12 000</u>	<u>70 000</u>
	ilość budynków	3	3	3	3	2	<u>14</u>
Wyk. Inst. gazowej	Wartość w zł	<u>37 000</u>	<u>48 000</u>	<u>50 000</u>	<u>55 000</u>	<u>50 000</u>	<u>240 000</u>
	ilość budynków	2	3	3	3	3	<u>14</u>
klatek schodowych	Wartość w zł	<u>75 560</u>	<u>88 400</u>	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>	<u>343 960</u>
	ilość budynków	6	6	4	4	4	<u>24</u>
remont instalacji C.O.	Wartość w zł	<u>10 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>7 000</u>	<u>32 000</u>
	ilość budynków	3	1	1	1	2	<u>8</u>
Inwestycje							
ocieplenie budynku	Wartość w zł	<u>138 500</u>	<u>148 000</u>	<u>205 000</u>	<u>93 000</u>	<u>150 000</u>	<u>734 500</u>
	ilość budynków	4	4	3	4	4	<u>19</u>
OGÓŁEM	Wartość w zł	<u>921 315</u>	<u>973 200</u>	<u>1 072 000</u>	<u>1 070 000</u>	<u>770 000</u>	<u>4 572 515</u>
	ilość budynków	<u>49</u>	<u>38</u>	<u>31</u>	<u>32</u>	<u>34</u>	<u>184</u>

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ							Razem
OGÓŁEM w tym :	Wartość w zł	144 500	151 500	146 000	145 500	146 000	733 500
Stolarka okienna	Wartość w zł	10 000	10 000	10 000	8 000	8 000	46 000
Stolarka drzwiowa	Wartość w zł	8 000	14 000	8 000	9 000	9 000	48 000
posadzki	Wartość w zł	6 500	7 500	8 000	8 500	9 000	39 500
inne	Wartość w zł	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000

Rozdział 3.

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) z wpływów z reklam;
- 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska, zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków, estetyki w celu poprawy wizerunku nieruchomości i otoczenia.

5. Celem działań o których mowa w ust.1 będzie dalsze mobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości gdzie posiadają swoje udziały.

6. Partycypacja Gminy Środa Śląska w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

7. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

8. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zdań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

9. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącego remontu mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5 - wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

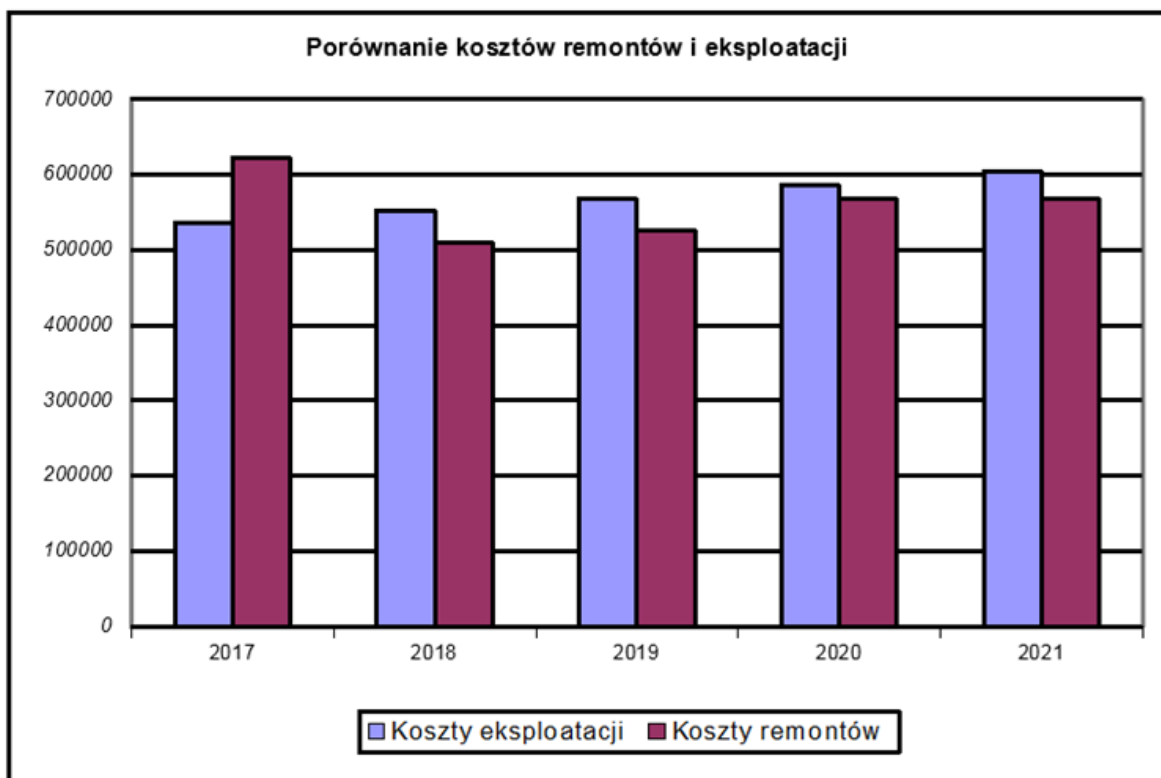
TABELA nr 5 **WYDATKI NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ,
BUDYNKÓW I LOKALI GMINNYCH**

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
koszty bieżącej eksploatacji w zł	535 846	551 921	568 478	585 532	603 098
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	134 812	164 319	167 275	170 370	174 915
koszty remontów budynków w zł	304 084	165 000	170 800	210 000	215 000
koszty remontów lokali w zł	319 090	345 000	355 000	357 000	352 000
Koszty remontów razem	623 174	510 000	525 800	567 000	567 000
inwestycje (ocieplenie) w zł	138 156	20 000	20 000	20 000	20 000
OGÓLEM KOSZTY	1 431 988	1 246 240	1 281 553	1 342 902	1 365 013

TABELA NR 6**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH**

Przychód	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	21 681,67	21 803,27	21 955,14	22 030,46	22 329,38
Powierzchnia lokali mieszkalnych bez socjalnych w m ²	19 100,53	18 650,53	18 200,53	17 750,53	17 300,53
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	5,00	5,20	5,50	5,80	6,10
Przychód roczny w zł	1 146 031,80	1 163 793,07	1 201 234,98	1 235 436,89	1 266 398,80
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	2 581,14	3 152,74	3 754,61	4 279,93	5 028,85
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,25	1,40	1,50	1,65	1,80
Przychód roczny w zł	38 717,10	52 966,03	67 582,98	84 742,61	108 623,16
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 184 748,90	1 216 759,10	1 268 817,96	1 320 179,50	1 375 021,96

Koszty w zł.	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty eksploatacji	535 846,00	551 921,00	568 478,00	585 532,00	603 098,00
Dochód w zł	648 902,90	664 838,10	700 339,96	734 647,50	771 923,96
Koszty remontów	623 174,00	510 000,00	525 800,00	567 000,00	567 000,00
Inwestycje w zł	2 766 294,55	110 000,00	1 633 059,50	2 360 163,03	3 322 190,85
w tym dofinansowanie	0,00	0,00	1 775 703,43	0,00	2 292 049,60



10. Przyjmuje się, iż wydatki na gospodarkę mieszkaniową, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska w kolejnych latach obowiązywanie programu bez uwzględnienia zaległości najemców w opłatach czynszowych obrazuje tabela nr 6.

11. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w uchwale nr XLI/342/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność Gminy Środa Śląska.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:

- 1) budynki wyłączone ze sprzedaży w wyniku przeprowadzonych kompleksowych inwestycji tj. (wymiana stropów, wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji) według Zarządzenia nr 153 Burmistrza Środy Śląskiej z dnia 19.10.2004 r. w sprawie wykazów budynków będących w zasobach komunalnych Gminy Środa Śląska oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
- 2) w budynkach przeznaczonych dla rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, w chwili obecnej Gmina nie posiada takich budynków.
- 3) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne.

5. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Środa Śląska, następować będzie sprzedaż ok. 7-10 lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Środa Śląska prowadzone jest w sposób bezpośredni, przez gminę za pośrednictwem Wydziału Spraw Lokalowych.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Środa Śląska z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Natomiast zbyt ni wzrost wysokości stawki czynszu spowodować może wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie miasta i gminy Środa Śląska.

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Dolnośląskiego zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie dolnośląskim. Wskaźnik ten w okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 30 września 2017 r. wynosi 3 682 zł/m². W związku z powyższym oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² mogłaby wynieść 9,21 zł/m². Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Środa Śląska osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Środa Śląska wynikające z niniejszego programu.

3. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne ubezpieczenie części wspólnych. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne.

4. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Środy Śląskiej, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, na podstawie odrębnego Zarządzenia. Zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem nr 27/2014 z dnia 11.03.2014 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym stawka bazowa czynszu wynosi 4,00 zł/m².

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Środa Śląska i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 1,25 zł/m² i nie stosuje się do niej czynników obniżających ani podwyższających wartość użytkową lokali.

6. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w pkt 4 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

7. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową oraz współczynnik określający stan techniczny budynku.

8. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) czynniki podwyższające za względu na położenie budynku:
 - a) położenie budynku w mieście Środa Śląska - o 10%,
 - b) w przypadku zabudowy wolno stojącej do czterech lokali mieszkalnych lub zwartej o liczbie do dwóch lokali mieszkalnych - o 5%;

- 2) czynniki podwyższające i obniżające ze względu na położenie lokalu:
 - a) w lokalach położonych od I pietra do III piętra włącznie - podwyższenie o 10%,
 - b) w lokalach położonych na parterze - obniżenie o 10%,
 - c) w lokalach położonych od IV piętra wzwyż - obniżenie o 10%,
 - d) w lokalach położonych na poddaszu lub pod stropodachem - obniżenie o 5%,
 - e) w lokalach z pomieszczeniem kuchennym bez bezpośredniego naturalnego oświetlenia - obniżenie o 5%,
 - f) w przypadku gdy pomieszczenia składające się na lokal mieszkalny przedzielone jest ogólnie dostępnym korytarzem lub przedpokojem - obniżenie o 10%;
- 3) czynniki podwyższające i obniżające ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) lokal ogrzewany z lokalnej kotłowni - podwyższenie o 10%,
 - b) lokal wyposażony w instalację gazową - podwyższenie o 10%,
 - c) lokal wyposażony w łazienkę tj. w wydzielone pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii - podwyższenie o 10%,
 - d) lokal bez w.c (w.c zlokalizowany w budynku na częściach wspólnych) - obniżenie o 10%;
- 4) czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o których mowa w ust. 8 pkt 1,2 i 3 sumuje się.

9. Stawkę czynszu po uwzględnieniu zwwyżek i zniżek, o których mowa wyżej, mnoży się przez współczynnik określający stan techniczny budynku.

10. Stan techniczny budynku określony w tabeli nr 3 pkt III jako bardzo dobry odnosi się do budynków z lokalami socjalnymi wybudowanymi po 2007 roku:

- 1) za dobry stan budynku stosuje się współczynnik 1,0;
- 2) za średni stan budynku stosuje się współczynnik 0,9;
- 3) za zły stan budynku stosuje się współczynnik 0,8.

11. Określenie stanu technicznego budynku przyjmuje się na podstawie następujących zasad:

- 1) stan dobry budynku, budynek winien charakteryzować się:
 - a) dobrym stanem technicznym elementów konstrukcyjnych (ściany nośne, stropy, nadproża, konstrukcja dachu),
 - b) tynki, posadzki, podłogi nie wykazujące uszkodzeń, zawilgoceń,
 - c) pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w dobrym stanie,
 - d) instalacje w dobrym stanie;
- 2) stan średni budynku, budynek winien charakteryzować się:
 - a) elementy konstrukcyjne w stanie dobrym,
 - b) pozostałe elementy budynku ujęte w pkt 1 bądź część tych elementów wymagające wymiany lub naprawy;
- 3) stan zły budynku, budynek wyeksploatowany:
 - a) zniszczone elementy konstrukcyjne lub część elementów np.: stropy, popękane ściany lub nadproża,
 - b) zniszczone pokrycia, odpadające tynki bądź ich brak.

12. Czynnikiem obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz współczynnika określającego stan techniczny budynku nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne.

13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący (Gmina Środa Śląska) może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

14. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. Przed wykonaniem przez Najemcę ulepszenia strony winny zawrzeć porozumienie - spisać umowę o ulepszenie. Rozliczenia z tego tytułu strony określają w odrębnej umowie.

15. W przypadku nie zwrócenia wartości ulepszenia lokalu, najemca opłaca stawkę czynszu w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, wynajmujący jest zobowiązany do zastosowania stosownej obniżki stawki bazowej czynszu zgodnie z zasadami określonymi w ust 8.

17. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

18. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w ust. 3 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

19. Ustala się, iż najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Śląska mogą występować o obniżkę czynszu z tytułu najmu zajmowanego lokalu jeżeli dochód gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowania obniżki czynszu. 10% obniżki czynszu jeżeli średni miesięczny dochód z ostatnich 6-ciu miesięcy na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 25% najniższej emerytury. 10% obniżki czynszu jeżeli średni miesięczny dochód z ostatnich 6-ciu miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 50% najniższej emerytury.

20. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) udostępnianie terenów budowlanych poprzez:

- a) odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
- b) rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
- c) finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
- d) sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych,
- e) pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- f) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych,
- g) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- h) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- i) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
- j) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- k) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
- l) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- m) podejmowanie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali ich najemcom a przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do lokali znajdujących się w innym budynku nie podlegającym sprzedaży;
- 2) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 3) zakłada się wspieranie wszelkich inicjatyw mających na celu powiększenie liczby lokali mieszkalnych na terenie Gminy:
- a) działania organizacyjne, polegające na:
- uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
 - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych,
- b) tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej,
- c) utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomaganie części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbardziej potrzebujących) ze środków finansowych gminy,
- d) wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
- finansowanie z budżetu miasta remontów budynków wspólnot mieszkaniowych (dążenie do zminimalizowania skutków nieprzemysłanej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych;
- 4) proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy. Taki sposób wydawania środków publicznych jest zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków

od osób fizycznych. Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji. Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym. Przy deficycie lokali mieszkalnych oraz systematycznym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych. Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych. Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest w zasadzie takim właśnie średniookresowym programem lokalnej strategii mieszkaniowej;

5) obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- a) przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
- b) w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Śląska jako już kolejny 5-cio letni program.