



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 grudnia 2015 r.

Poz. 7854

UCHWAŁA NR XV/144/2015 RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 25 listopada 2015 r.

w sprawie: "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz 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 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska przyjmuje „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Jarosław Adamczak

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOLSZTYN NA LATA 2016-2025**Rozdział I****Postanowienia ogólne.**

1. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony identyfikuje problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony ustala priorytety działań, co ułatwi dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Gminie Wolsztyn.
2. Program zawiera propozycje działań miasta w latach 2015-2025 zmierzające do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego, adekwatnie do potrzeb w tej dziedzinie z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu miasta oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.
3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy.
4. Gmina Wolsztyn – utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

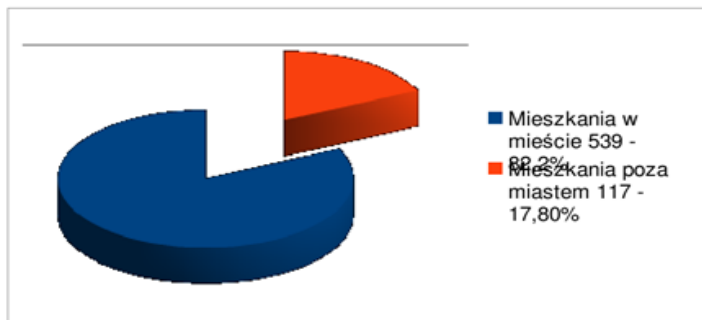
Rozdział II**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Na dzień 1 sierpnia 2015 r. Gmina posiada 656 mieszkań komunalnych o czynszu regulowanym w 100 budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, 10 budynkach oświatowych oraz 3 Wspólnotach Mieszkaniowych zarządzanych przez Współwłaścicieli.

Tabela nr 1. Podział mieszkań wg rodzaju budynku.

L.p		Budynków	Mieszkań	%
1.	Budynki komunalne ZGM	69	492	75
2.	Wspólnoty Mieszkaniowe ZGM	31	142	21,7
3.	Szkoły Gminne	10	18	2,7
4.	Wspólnoty Mieszkaniowe inne	3	4	0,6
5.	RAZEM	113	656	100

Wykres nr 1. Podział mieszkań wg lokalizacji.



Powierzchnia mieszkań komunalnych wynosi	33.132 m²
Średnia powierzchnia mieszkania wynosi $33.132 \text{ m}^2 : 656 = 50,5 \text{ m}^2$	50,5 m²
Powierzchnia mieszkaniowa na 1 mieszkańca wynosi $33.132 \text{ m}^2 : 1794 = 18,47 \text{ m}^2$	18,5 m²
Średnio w mieszkaniu zamieszkują 3 osoby $1794 : 656 = 2,73$	3 osoby

2. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 1 sierpnia 2015 – przedstawia załącznik nr 1.
3. Wykaz lokali socjalnych przedstawia załącznik nr 2.
4. Prognozę potrzeb mieszkaniowych oraz plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia załącznik nr 3.
5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
 - 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 3) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

Poprzez adaptację budynków, podział dużych mieszkań na funkcjonalne mniejsze oraz budowę budynku komunalnego - Berzyna 9a, w okresie 17 lat ZGM wykonał 62 samodzielne lokale (w tym 59 mieszkań). Równocześnie w ramach inwestycji gminnych wybudowano 3 budynki komunalne na Berzynie i 1 przy ul. Słonecznej 4e oraz adaptowano budynek przy ul. Kolejowej 8. W latach 1997-2014 łącznie uzyskano 57 mieszkań.

Tabela nr 2. Zestawienie pozyskanych lokali w okresie 1997-2014.

L.p	adres	Wykonawca		
		Gmina	ZGM	
		Mieszkania	Mieszkania	Lokale
Mieszkania w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych				
1.	Słowackiego 6		1	
2.	Słowackiego 34		1	
3.	5 Stycznia 52		4	2
4.	Poznańska 8		3	

Mieszkania na terenach wiejskich				
1.	Berzyna 7	6		
2.	Berzyna 8	6		
3.	Berzyna 9	4		
4.	Berzyna 9a		6	
5.	Gościeszyn 1		2	
6.	Gościeszyn 12		3	
7.	Powodowo 19		1	
8.	Stara Dąbrowa 21		6	
9.	Świętno, ul. Powstańców Wlkp. 39		3	
10.	Stary Widzim 22		2	
Mieszkania na terenie miasta				
1.	Słoneczna 4e	19		
2.	Drzymały 1		5	
3.	Kolejowa 8	22		
4.	Marcinkowskiego 9		4	
5.	5 Stycznia 3		12	1
6.	Powstańców Wlkp. 25		2	
7.	Poznańska 42		połączono	
8.	Dr Kocha 22		2	
9.	Dr Kocha 39		1	
10.	Rynek 2		1	
	Razem:	57	59	3

Rozdział III

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

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn oraz prognozy jego zmian – przedstawia załącznik nr 4.
3. Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenia ram działalności dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie – jednostki odpowiedzialnej za stan techniczny zasobów.

Zakładany standard budynku:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawna instalacja odgromowa,
- 3) elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń,
- 4) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem AGD,

- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badanie kontrolne co rok),
- 7) malowanie klatek schodowych nie rzadziej niż co 10 lat,
- 8) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładane standardy lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
 - 2) sprawna wentylacja,
 - 3) sprawne stolarki okienne i drzwiowe,
 - 4) sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
 - 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC i łazienka).
4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
 5. Informacje o wykonaniu prac remontowych w latach 2009-2015 przedstawiono w załączniku nr 5.
 6. Ustalając plan remontowy w poszczególnych latach należy zwrócić szczególną uwagę na – w miarę możliwości – kompleksowe planowanie remontu danego budynku (np. całościowa wymiana okien, remont elewacji i dachu).
 7. Założenia planu remontowego na lata 2016-2025 przedstawiono w załączniku nr 6.
 8. W planach remontowych należy również uwzględnić niezbędne zagospodarowanie i remonty całej nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek (np. budynki gospodarcze, nawierzchnie, zieleń).
 9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzone w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolsztyn odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Wolsztynie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gminie Wolsztyn przysługują, co do nie wyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują pozostałym właścicielom. Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Te uwarunkowania prawne powodują jednak, że Gmina może znaleźć się w sytuacji, iż będzie musiała podporządkować się roli właścicieli niezależnie od udziałów we własności. Należy więc dążyć do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Gminy Wolsztyn gdyż jest bezspornym faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Gminy.
4. Wykaz budynków, w których możliwa jest sprzedaż mieszkań komunalnych wraz z planem sprzedaży przedstawiono w załączniku nr 7.
5. Możliwość wykupu lokali mieszkalnych mają dotychczasowi ich najemcy. Sprzedaż mieszkań prowadzona jest za 100% wartości rynkowej.
6. Strategię prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiono w dalszej części programu.

7. Gmina Wolsztyn może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdyż sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
8. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Wolsztyn może następować sukcesywnie zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Wolsztyn ma na celu stopniową ekonomizację czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) substancji mieszkaniowej gminy.
 - 1) Wysokość czynszu regulowanego w zasobach istniejących, winna być ustalana w sposób pozwalający ich sumie pokryć koszty podstawowe zarządzania tj. bieżącą eksploatację oraz techniczne, podstawowe utrzymanie, a także niezbędne remonty.
 - 2) Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu regulowanego są relacje kosztów, czynszu i wpływów, występujące w zasobach gminnych, w których wszystkie typy najmu są reprezentowane.
 - 3) Coroczna zwyżka czynszu regulowanego winna pokryć koszty inflacji i być tak kształtowana, aby uwzględniała możliwie jak najszerszą liczbę współczynników, mających wpływ na warunki zamieszkiwania (położenie budynku i lokalu, nasłonecznienie, zasiedlenie, itp.), z założeniem względnej stałości stawki podstawowej, traktowanej jako najniższa wartość (stawka) czynszu regulowanego.
 - 4) Wpływy uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, czynszu wolnego, ze świadczonych usług, powinny być źródłem finansowania prac remontowych (remonty główne). Ekwiwalentność nakładów finansowych, ponoszonych na remonty kapitalne i modernizacje (dotacje właściciela i kredyty), ma swoje odzwierciedlenie w wysokości czynszu regulowanego, ulegającemu podwyższeniu.
 - 5) Mechanizmy i działania zmierzające do obniżenia „wydatku mieszkaniowego” stanowią ważny i promowany element polityki czynszowej. Szczególnie za takie działania uważa się prace związane z opomiarowaniem mediów (indywidualne i zbiorowe) oraz zmniejszające energochłonność budynków.
 - 6) Czynsz regulowany w nowopowstałych zasobach winien być czynszem ekonomicznym, tj. pokrywającym nie tylko koszty, ale także umożliwiającym gromadzenie środków na przyszłe remonty kapitalne i inwestycje.
2. Podstawą decyzji o zmianie stawek czynszowych jest stały monitoring kosztów i czynszów we wszystkich zasobach mieszkaniowych Gminy.
3. Zasady ustalania czynszu:
 - 1) określenie miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne reguluje Zarządzenie Burmistrza Wolsztyna.
Zarządzenie określa:
 - a) miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - b) wysokość miesięcznej stawki minimalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - c) wysokość miesięcznej stawki maksymalnej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - d) zasady różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego poprzez podwyżki i obniżki stawki bazowej czynszu.
 - 2) Zasady podwyższania stawki bazowej czynszu.
Stawkę bazową czynszu, podwyższa się gdy:
 - a) mieszkanie wyposażone jest w urządzenie WC o 30 %,

- b) mieszkanie wyposażone jest w łazienkę o 30 %,
- c) mieszkanie wyposażone jest w instalację gazową o 30 %,
- d) mieszkanie wyposażone jest w c.o. - etażowe o 30 %,
- e) mieszkanie wyposażone jest w c.o. z kotłowni centralnej o 32 %.

Przy stosowaniu podwyżki czynszu stosuje się powyższe warianty łącznie, w przypadku ich występowania.

3) Zasady obniżania stawki bazowej czynszu.

Stawkę bazową czynszu, obniża się gdy:

- a) mieszkanie znajduje się w budynku położonym poza obrębem miasta o 10 %,
- b) mieszkanie położone jest w suterenie lub na strychu o 10 %,
- c) WC lub łazienka należąca do mieszkania znajdują się poza mieszkaniem o 10 %,
- d) mieszkanie jest wspólne o 10 %,
- e) mieszkanie nie posiada urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 10 %,
- f) mieszkanie znajduje się w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki o 20 %

Przy stosowaniu obniżki czynszu można stosować wyłącznie jeden z powyższych wariantów.

4) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

- a) 75% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Zakłada się zbieżność poziomu czynszu w Gminie Wolsztyn z poziomem średniego czynszu regulowanego w kraju. Poziom czynszu regulowanego w zasobach mieszkaniowych Gminy Wolsztyn w latach 2008-2015 przedstawiono w załączniku nr 8.

Rozdział VI

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

1. Gminną jednostką organizacyjną odpowiedzialną za zasoby mieszkaniowe Gminy jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie, działający na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr XLV/400/98 z dnia 18.06.1998 roku.
2. Podstawowym celem zakładu jest prowadzenie całokształtu zagadnień związanych z administrowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Wolsztyn, a w szczególności:
 - 1) współpraca z Urzędem Miejskim w Wolsztynie w zakresie utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych Gminy Wolsztyn,
 - 2) prowadzenie wspólnot mieszkaniowych,
 - 3) nadzór i opieka nad stanem technicznym budynków stanowiących własność Gminy Wolsztyn,
 - 4) organizacja i wykonanie wszelkich robót konserwacyjno - remontowych budynków oraz koniecznych inwestycji,
 - 5) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
 - 6) kontrola prawidłowości użytkowania mieszkań i pomieszczeń użytkowych,
 - 7) polityka czynszowa.

ZGM działa w formie samorządowego zakładu budżetowego. Siedziba zakładu mieści się przy ulicy Fabrycznej 13.

3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział VII**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

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) budżetu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie w tym:
 - a) dochodów własnych – czynsze,
 - b) dotacja z budżetu Gminy,
 - c) wpływy związane ze świadczonymi usługami związanymi z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych Gminy Wolsztyn oraz innych umów o podobnym charakterze, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, o którym mowa w § 4 Statutu.
 - 2) budżetu Gminy Wolsztyn,
 - 3) dotacji z budżetu Państwa,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Główną zasadą gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
4. Partycypacja Gminy w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Tabela nr 3. Finansowanie gospodarki lokalowej w latach 2011-2014.

DOCHODY (w zł.)	2011	2012	2013	2014
- z najmu i dzierżawy	2.875.141	2.939.070	3.023.327	2.985.400
- z dotacji	100.000	100.000	100.000	150.000
- z usług	221.050	235.628	161.205	273.300
- inne	64.495	66.372	73.820	107.900
ŚRODKI FINANSOWE RAZEM	3.260.686	3.341.070	3.358.352	3.516.600
WYDATKI (w zł.)				
Media:	816.247	881.760	854.029	852.200
- energia elektryczna	40.800	55.000	57.829	68.100
- energia ciepła i gaz	382.964	413.370	441.210	430.500
- woda	78.608	79.820	80.536	79.700
- ścieki	182.871	199.320	204.737	264.300
- śmieci	131.004	134.250	69.717	9.600
Podatki	3.145	3.276	2.555	2.900
Koszty inne (szalety)	50.000	50.000	50.000	50.000
Nakłady na zasoby	2.391.294	2.406.034	2.451.768	2.611.500

Tabela nr 4. Projekt dochodów budżetowych Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie.

Opis paragrafu	Plan 30.09.2015	Przewidywane wykonanie 2015 r.	Plan 2016 r.	Plan 2017 r.	Plan 2018 r.	Plan 2019 r.
Wpływy z różnych opłat	23.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, Samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.005.700	3.010.450	3.015.250
Wpływy z usług	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Pozostałe odsetki	6.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Wpływy z różnych dochodów	50.000	50.000	61.000	61.300	61.300	61.300
Dotacja przedmiotowa z budżetu otrzymana przez samorządowy zakład budżetowy	100.000	100.000	200.000			
RAZEM	3.379.000	3.379.000	3.490.000	3.296.000	3.300.750	3.305.550

Tabela nr 5. Prognozowane środki na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

	2016	2017	2018	2019	2020-2025 rocznie
Planowany budżet zakładu	3.490.000	3.296.000	3.300.750	3.305.550	3.300.000
Koszty:					
- media	850.000	850.000	850.000	850.000	850.000
- podatki	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
- inne	61.000	61.000	61.000	61.000	61.000
Środki na eksploatację i remonty	2.576.000	2.382.000	2.386.750	2.391.550	2.386.000
	9.736.300				14.316.000

W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn prognozuje się przeznaczenie ponad 24.000.000 zł. na eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych Gminy, średniorocznie 2.400 tys. zł.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz inwestycje określono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2016-2025.

	2016	2017	2018	2019	2020-2025 rocznie
Środki finansowe w tyś. zł.	2.576	2.382	2.386,7	2.391,5	2.400
Eksploatacja	825 32%	830 34,8%	835 35%	840 34%	850 35,4%
Koszty zarządu nieruchomościom i wspólnymi	400 15,5%	400 16,8%	350 14,7%	350 14,6%	300 12,5%
Remonty	565 21,9%	200 8,4%	540 22,6%	410 17,1%	450 18,7%
Modernizacje lokali i budynków	786 30,6%	752 31,6%	661,7 27,7%	691,5 30,1%	700 29,2%
Inwestycje		200 8,4%		100 4,2%	100 4,2%

2. Szacunkowe kwoty wydatków remontowych i inwestycyjnych w latach 2015-2025 są wydatkami prognozowymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.
3. Priorytetowym celem planowanych remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu:
- 1) wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków,
 - 2) remonty kapitalne dachów i kominów,
 - 3) remonty elewacji z dociepleniem,
 - 4) naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych (elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, odgromowych, wentylacyjnych).
4. Realizowane będą inwestycje przy współpracy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (ECO Opole) w zakresie sukcesywnej modernizacji systemów grzewczych i wymiany nieekologicznych źródeł ciepła na źródła niskoemisyjne.
5. W zakresie podniesienia standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu wymiany źródeł ciepła oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
6. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.

7. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określony w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych – w uchwałach wspólnoty.
8. Zasadą działania miasta we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) **niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
 - 2) **planowaną sprzedaż lokali.**
1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.
Główny cel polityki mieszkaniowej gminy został wyznaczony na podstawie analizy jej najistotniejszych problemów:
 - 1) konieczności utrzymania dobrych – ogólnych wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy ograniczonych możliwościach rozwojowych tak w zakresie wolnych terenów, jak i źródeł finansowania,
 - 2) hierarchizacji sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - 3) konieczności likwidacji substandardu mieszkaniowego.Osiągnięcie podstawowego celu polityki mieszkaniowej gminy, oraz jej celów głównych uwarunkowane będzie realizacją celów pomocniczych, czyli strategii mieszkaniowych.
 2. Strategia zamiany mieszkań.
Cel: Stworzenie warunków dla zamiany zamieszkiwania, jako formy dostosowania potrzeb do indywidualnych preferencji i możliwości ekonomicznych rodzin.
Ustalenia generalne:
 - 1) Najem stosowany w gminnym zasobie mieszkaniowym, oparty powinien być przede wszystkim o zasady czynszu regulowanego; kryterium decydującym o rodzaju zawieranej umowy powinny być dochody potencjalnych gospodarstw domowych.
 - 2) Przy ustalaniu czynszu, również powinny być uwzględnione czynniki poza ekonomiczne, np. położenie mieszkania na terenie gminy, jest usytuowanie w budynku, stan techniczny mieszkania i inne.Lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań, co wiąże się także z poprawą efektywności zamieszkiwania, będzie wymagało:
 - a) wprowadzenia maksymalnego zróżnicowania stawek czynszu regulowanego, jako narzędzia preferującego, a w niektórych wypadkach również wymuszającego zamiany mieszkań, które będą odpowiadały możliwościom finansowym lokatorów, a także ich indywidualnym gustom, przyzwyczajeniom i wymaganiom,
 - b) wprowadzenia i przestrzegania prostych, zrozumiałych dla wszystkich, szeroko rozpropagowanych a równocześnie elastycznych zasad zamiany mieszkań,
 - c) stworzenia systemu zachęt i preferencji w celu promowania polityki zamiany mieszkań,
 - d) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - e) wdrażania 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 najem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
 - f) podjęcia działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie - w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - g) dokonywania remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddania ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
 - h) podjęcia działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu.
3. Strategia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego.
Cel: upodmiotowienie wspólnot mieszkaniowych – promocja czytelnych struktur własnościowych.
Uwarunkowania:
- 1) Realizacja planu sprzedaży zgodnie z załącznikiem nr 7.
 - 2) Konieczność koordynacji zamian lokali mieszkalnych i priorytetu w dostarczaniu lokali.
 - 3) Sprzedaż wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub całego budynku możliwa jest, gdy cena uzyskana w wyniku tej transakcji pokryje co najmniej 100% kosztów poniesionych na modernizację.
 - 4) Uchwalenie zasad obrotu nieruchomości.
4. Strategia pomocy mieszkaniowej.
Cel: Ochrona najuboższych gospodarstw domowych przed konieczną i pożądaną ekonomizacją zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.
Uwarunkowania:
- 1) Wszechstronne rozeznanie sytuacji materialnej najuboższych gospodarstw domowych w mieście.
 - 2) Opracowanie i obiektywne stosowanie zasad przyznania pomocy mieszkaniowej.
 - 3) Współpraca w zakresie pomocy mieszkaniowej z miejskimi, społecznymi i kościelnymi ośrodkami pomocy społecznej.
- Propozycja zasad zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności:
- a) powiększenie zasobu mieszkaniowego, w którym zwłaszcza budownictwo lokali o czynszach regulowanych oraz procesy bezinwestycyjnego poszerzania zasobów (adaptacja, nadbudów, rozbudów itp.) powinny mieć znaczenie priorytetowe,
 - b) dostosowanie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy do stopnia zamożności rodzin z poszerzeniem zakresu pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych,
 - c) objęcie ochroną lokatorów w prywatnych budynkach wielorodzinnych, którzy zamieszkują swoje lokale w oparciu o decyzje administracyjne, poprzez pomoc pośrednią udzielaną właścicielom budynków,
 - d) mieszkania socjalne udostępniane przez gminę na czas określony, gospodarstwom domowym, które przejściowo znalazły się w niedostatku,
 - e) mieszkania o czynszu regulowanym opartym o ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, udostępnianie w zasobie gminnym gospodarstwom domowym o średnich dochodach.

5. Strategia gospodarowania gminnym zasobem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Cel: Zwiększenie intensywności wykorzystania terenów.

Ustalenia:

- 1) Realizacja mieszkań na terenach już rozdysponowanych na cele budownictwa mieszkaniowego wymaga stosowania procedur wymuszających ich zagospodarowanie lub wtórny obrót.
- 2) Zasadą stosowaną przy udostępnianiu terenów, jest ich wcześniejsze lub równoległe uzbrojenie w sieci komunalne.
- 3) Udostępnianie terenów pod budownictwo własnościowe, stosując różne formy zbycia takie, jak: przetarg ograniczony i przetarg nieograniczonych.
- 4) Ewidencja gruntów stanowiących własność gminną z określeniem sposobu ich zagospodarowania wynikające z planu miejscowego zagospodarowania gminy oraz stopnia technicznego wyposażenia.
- 5) Opracowanie projektu zagospodarowania i podziału nieruchomości dla terenu, na którym będzie realizowane budownictwo mieszkaniowe.
- 6) Stworzenie listy osób uprawnionych do korzystania z preferencyjnych warunków sprzedaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Osobą uprawnioną jest wnioskodawca, którego miesięczny dochód brutto na osobę we wspólnym gospodarstwie domowym nie przekracza 150% najniższej emerytury oraz osoba umieszczona na liście przydziałów mieszkań komunalnych.
- 7) Wykorzystanie tzw. „luk budowlanych” dla celów budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów będących własnością gminy i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na ten cel.
- 8) Wyznaczanie obszarów następnych lokalizacji w dostosowaniu do prowadzonych prac w zakresie infrastruktury gminnej.

Rozdział X

Podsumowanie

1. Przedstawione w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowić ma podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań Gminy Wolsztyn w tym zakresie.
2. Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring dotyczący spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawy do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.
3. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzone modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Wolsztyn.

Załącznik nr 1 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

OBECNA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WOLSZTYN ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN WG STANU NA DZIEŃ 1 SIERPNI 2015.

1. Zasoby ogółem stan na 1 sierpnia 2015 r.

Tabela nr 1. Posesje mieszkaniowe w administracji ZGM.

L.p.	Miejscowość	Ilość posesji	Nieruchomości komunalne	Wspólnoty Mieszkaniowe
1	2	3	4	5
1.	Wolsztyn	74	45	29
2.	Berzyna	4	4	----
3.	Gościeszyn	2	2	----
4.	Karpicko	1	1	----
5.	Niałek Wielki	2	1	1
6.	Nowa Obra	2	2	----
7.	Obra	1	1	----
8.	Powodowo	2	2	----
9.	Rudno	1	1	----
10.	Stara Dąbrowa	1	1	----
11.	Stary Widzim	1	1	----
12.	Świętno	5	5	----
13.	Tłoki	1	1	----
14.	Wilcze	1	1	----
15.	Wroniawy	2	1	1
16.	RAZEM	100	69	31

Podział posesji wg sposobu zarządzania.

▲ Zarząd bezpośredni – zadanie statutowe ZGM	69
▲ Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w imieniu Gminy Wolsztyn (w tym na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego) (na podstawie ustawy o własności lokali)	31 3 28

2. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.

Posesje wg ilości mieszkań.

▲ Do 10 mieszkań:	Miasto	57	Wieś	25
▲ Powyżej 10 mieszkań:	Miasto	18	Wieś	---
	Razem:	75		25

Tabela nr 2. Lokalizacja mieszkań komunalnych.

L.p.	Miejscowość	Ilość mieszkań	Mieszkania komunalne	Wspólnoty Mieszkaniowe	Szkoły	Inne
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wolsztyn	539	399	138	1	1
2.	Berzyna	22	22	----	----	----
3.	Gościeszyn	10	10	----	----	----
4.	Karpicko	5	4	----	----	1
5.	Niałek Wielki	5	4	1	----	----
6.	Nowa Obra	2	2	----	----	----
7.	Obra	10	5	----	3	2
8.	Powodowo	3	3	----	----	----
9.	Rudno	1	1	----	----	----
10.	Stara Dąbrowa	7	6	----	1	----
11.	Stary Widzim	13	10	----	3	----
12.	Świętno	17	16	----	1	----
13.	Tłoki	3	1	----	2	----
14.	Wilcze	1	1	----	----	----
15.	Wroniawy	14	8	3	3	----
16.	Kębłowo	2	----	----	2	----
17.	Chorzemin	1	----	----	1	----
18.	Adamowo	1	----	----	1	----
19.	RAZEM	656	492	142	18	4

3. Wspólnoty mieszkaniowe wg wielkości posesji.

▲ Do 7 mieszkań (mała wspólnota):	Miasto	20	Wieś	1
▲ Powyżej 7 mieszkań (duża wspólnota):	Miasto	9	Wieś	1
	Razem:	29		2

4. Mieszkania wg wielkości posesji.

▲ Do 10 mieszkań:	Miasto	318	Wieś	123
▲ Powyżej 10 mieszkań:	Miasto	333	Wieś	----
	Razem:	651		123

5. Informacja o liczbie mieszkańców bezpośrednio powiązanych z gminnym zasobem mieszkaniowym, będących mieszkańcami tego zasobu.

Tabela nr 3. Liczba mieszkańców bezpośrednio powiązanych z gminnym zasobem mieszkaniowym.

	Liczba mieszkańców	Liczba mieszkańców lokali komunalnych	% ogółu
Wolsztyn	13.070	1.433	11,0*
Wioski	16.699	361	2,2
Gmina	29.769	1.794	6,0

*Średnia krajowa w miastach – 12,1%
lokale socjalne – 0,7%

Tabela nr 4. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wolsztyn i prognozy dotyczące jego wielkości.

L.p	Lata realizacji	Lokale mieszkalne ogółem		W tym lokale socjalne	
		Ilość	Powierzchnia m ²	Ilość	Powierzchnia m ²
1.	2015	656	33.132	28	728
2.	2016	663	33.422	32	840
3.	2017	663	33.422	32	840
4.	2018	693	34.832	42	1100
5.	2019	693	34.832	42	1100
6.	2020	693	34.832	42	1100
7.	2021	696	34.982	45	1180
8.	2022	696	34.982	45	1180
9.	2023	696	34.982	45	1180
10.	2024	700	35.182	45	1180
11.	2025	700	35.182	45	1180

Ponieważ sprzedaż mieszkań komunalnych jest na poziomie 0,5 mieszkania rocznie (sprzedano 2 mieszkania w okresie 2012-2015) prognozuje się uzupełnianie ilości mieszkań przez adaptowanie na mieszkania powierzchni pomocniczych.

Załącznik nr 2 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH.

Tabela nr 1. Wykaz lokali socjalnych.

L.P	ADRES	ILOŚĆ LOKALI WSKAZANYCH	M ² LOKALU
<u>MIASTO</u>			
1.	ul. Poznańska 10/6	1	14,22
2.	Rynek 2/4	1	13,13
3.	Rynek 6/6	1	15,35
4.	ul. Wschowska 23/5	1	27,33
5.	ul. Doktora Kocha 22/4a ul. Doktora Kocha 22/4b	2	18,80 20,50
6.	ul. 5 Stycznia 52/6 ul. 5 Stycznia 52/7	2	10,42 21,10
7.	ul. Ogrodowa 2/3a	1	33,60
8.	ul. Spokojna 23/1 ul. Spokojna 23/2 ul. Spokojna 23/3 ul. Spokojna 23/4 ul. Spokojna 23/5 ul. Spokojna 23/6 ul. Spokojna 23/7 ul. Spokojna 23/8 ul. Spokojna 23/9 ul. Spokojna 23/10 ul. Spokojna 23/11 ul. Spokojna 23/12 ul. Spokojna 23/13 ul. Spokojna 23/14 ul. Spokojna 23/15 ul. Spokojna 23/16	16	29,75 30,83 31,41 29,75 31,80 30,82 31,41 29,75 29,35 30,82 31,41 29,75 29,35 30,82 31,41 29,75
9.	ul. Powstańców Wielkopolskich 25/5	1	28,73
10.	Razem	26 lokali	662,63
<u>WIEŚ</u>			
11.	Obra, ul. Kielkowska 1/2 Obra, ul. Kielkowska 1/3 Obra, ul. Kielkowska 1/4 Obra, ul. Kielkowska 1/5	4	29,00 20,75 20,70 34,50
12.	Wilcze 12	1	45,00
13.	Stary Widzim 22/4	1	27,59
14.	Razem	6 lokali	177,54
Razem poz. 10+14		32 lokali	840,17

Załącznik nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH ORAZ PLAN INWESTYCJI UWZGLĘDNIAJĄCY TE POTRZEBY.

Tabela nr 1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy w latach.

Lata	Potrzeby	Nowe wnioski	Odzysk mieszkań	Nowe
Razem – stan wyjściowy	64			
2016	71	24	10	7
2017	85	24	10	
2018	75	24	10	30
2019	89	24	10	
2020	103	24	10	
2021	114	24	10	3
2022	128	24	10	
2023	142	24	10	
2024	156	24	10	4
2025	170	24	10	

Założenia:

- osoby oczekujące na lokale:
- średnio składanych jest 24 wniosków/rok,
- odzysk – z ruchu ludności 10 lokali rocznie.

Tabela nr 2. Plan inwestycyjny do powiększania mieszkaniowego zasobu gminy – liczba nowych lokali w kolejnych latach.

Lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025
Liczba lokali w szt.	7		30			7
Powierzchnia w m ²	290		1410			350
Koszt w tys. zł.	600	2000	1800			1000

Założenia:

- W 2016 adaptacja budynku Przemysłowa - 7 mieszkań,
- W 2017-2018 budowa budynku Słoneczna - 30 mieszkań,

Prognoza zakłada osiągnięcie poziomu 700 mieszkań komunalnych.

Załącznik nr 4 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOLSZTYN ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN.

Tabela nr 1. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego na dzień 1.08.2015 r.

Mieszkania wg okresu budowy	ilość	%
Ogółem:	656	100
Do 1960	371	56,6
1960-1990	139	21,2
1991-2014	146	22,2

Tabela nr 2. Prognozowana struktura zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1960	371	53,00%
2.	Wybudowane w latach 1960-1990	139	19,86%
3.	Wybudowane w latach 1991-2014	146	20,86%
4.	Wybudowane po 2014	44	6,28%
	Razem	700	100%

Efektem działań modernizacyjnych jest systematyczne poprawianie warunków zamieszkiwania, a standard wyposażenia lokali komunalnych przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy (%) w całości
1.	Instalacja wodna: - sieć wodociągowa - ujęcia lokalne	652 4	99,4
2.	Kanalizacja - sieć kanalizacyjna - szamba	655 1	99,8
3.	Gaz - sieć gazowa	574	87,5
4.	Ogrzewanie - sieć c.o. - kotłownie lokalne c.o. - etażowe - ogrzewanie piecowe	93 137 91 335	48,9
5.	Ciepła woda - sieciowa	49	7,5

Tabela nr 4. Stan techniczny lokali mieszkalnych.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział %
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	152	23
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	330	51
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	120	18
4.	Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	54	8
		Razem	656	100

Załącznik nr 5 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH W LATACH 2009-2015.

1. Informacja o wykonaniu prac remontowych w latach 2009-2015.

Tabela nr 1. Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Wolsztyn.

I. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Słowackiego 3		●	● ●	●	●	X
2.	Słowackiego 4		●		●	●	X
3.	Słowackiego 5		●		●	●	X
4.	Słowackiego 6		●		●	●	X
5.	Słowackiego 7		●		●	●	X
6.	Słowackiego 10	●	●	● ● ●	●		●
7.	Słowackiego 24		●		●	●	X
8.	Słowackiego 29	●	●	●	●	●	X
9.	Słowackiego 30	●	●		●	●	X
10.	Słowackiego 31		●		●	●	X
11.	Słowackiego 32		●		●	●	X
12.	Słowackiego 33		●			●	X
13.	Słowackiego 34		●		●	●	X
14.	Konopnickiej 8	●	●	● ● ●	●		●
15.	Konopnickiej 12	●	●	● ● ●	●		●
16.	Przemysłowa 12	●	●	● ● ●	●		●
17.	Przemysłowa 12a		●	●	●	●	●
18.	Przemysłowa 13	●	●	● ● ●	●		●
19.	Roberta Kocha 50		●	●	●	●	●
20.	Gajewskich 37		●		●		X
21.	Poznańska 8		●	●	●	●	●
22.	Wschowska 20		●			●	X
23.	Wschowska 23		●		●	●	●
24.	5-go Stycznia 19	●	●	● ●	●	●	X
25.	5-go Stycznia 52		●	●	●	●	●
26.	5-go Stycznia 66	●	●		●	●	●
27.	5-go Stycznia 67	●	●	● ● ●	●	●	●
28.	Rynek 15		●	● ● ●	●	●	●
29.	Żeromskiego 2	●	●	● ● ●	●		●
30.	Wroniawy,Wolsztyńska 2		●		X	X	X
31.	Nialek Wielki 30A		●	M			

Tabela nr 2. Budynek komunalne w mieście.

I. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Fabryczna 13		●	●	X	●	●
2.	Fabryczna 13a		●	●	X	●	●
3.	Bohaterów Bielnika 44	●	●		●	●	X
4.	Drzymały 1		●	●	●	●	
5.	Drzymały 3	●	●	● ●	●		●
6.	Drzymały 6		●		X	●	X
7.	Gajewskich 42	●	●		●	●	
8.	Gajewskich 44				●	●	X
9.	Kolejowa 8	●	●	● ●	●	●	●
10.	Łąkowa 2		●	●	●	●	X
11.	Marcinkowskiego 7			M	●	●	
12.	Marcinkowskiego 9			M	●	●	
13.	Ogrodowa 2		●	M	●	●	●
14.	Parkowa 4		●		●	●	●
15.	5-go Stycznia 3	●	●	● ●	●	●	●
16.	5-go Stycznia 13		●	● ●	●	●	X
17.	5-go Stycznia 26		●		●	●	X
18.	5-go Stycznia 60		●	● ● ●	●	●	X
19.	Poniatowskiego 3		●	M	●	●	●
20.	Poniatowskiego 6		●		●	●	X
21.	Poniatowskiego 23		●	●	●	●	X
22.	Powstańców Wlkp. 25			M	●	●	X
23.	Poznańska 5		●		●	●	●
24.	Poznańska 10	●	●	●	●	●	X
25.	Poznańska 15		●		●	●	X
26.	Poznańska 20	●	●	● ●	●	●	X
27.	Poznańska 34		●		●	●	X
28.	Poznańska 42	●	●	● ●	●	●	X
29.	Przemysłowa 1	N	●	N	●	N	●
30.	Roberta Kocho 10		●	●	●	●	●
31.	Roberta Kocho 22		●		●	●	X

32.	Roberta Kocha 39	●	●	●	●	●	●	●
33.	Roberta Kocha 41	●	●	● ● ●	●	●	●	X
34.	Rynek 2	●	●	● ● ●	●	●	●	X
35.	Rynek 6	●	●	● ● ●	●	●	●	X
36.	Rynek 8		●	● ●	●	●	●	X
37.	Rynek 18		●	● ● ●	●	●	●	X
38.	Rynek 19		●	●	●	●	●	X
39.	Rynek 20	●	●	● ●	●	●	●	●
40.	Słoneczna 4e	N	●	● ● ●	●	●	●	●
41.	Spokojna 23	●	●		●	X		X
42.	Wschowska 24			●	●	●	●	●
43.	Wschowska 32	●	●	● ●	●	●	●	●
44.	Żeromskiego 6	●	●	C	●			X

Tabela nr 3. Budynki komunalne na terenach wiejskich.

I. p.	Budynek	Wymiana okien w części gminnej	Remont dachu	Remont elewacji budynku głównego	Malowanie klatki schodowej	Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną	Remont instalacji odgromowej
1.	Berzyna 7	N	●	N ●	X	N	●
2.	Berzyna 8	N	●	N ●	X	N	●
3.	Berzyna 9	N	●	N ●	X	N	●
4.	Berzyna 9a	●	●	N ●	X	●	●
5.	Gościeszyn 1				●	X	X
6.	Gościeszyn 12		●		●	X	●
7.	Karpicko Podgórna 21	●	●	● ● ●	●	X	●
8.	Nowa Obra 4		●		X	X	X
9.	Nowa Obra 10		●		X	X	X
10.	Obra Kielkowska 1		●	●	●	X	X
11.	Niałek Wielki 84		●	●	X	X	X
12.	Powodowo 18		●			X	X
13.	Powodowo 19		●		●	●	X
14.	Rudno 11	●	●	● ●	X	X	X
15.	Stara Dąbrowa 21	●	●	● ● ●	●	X	●
16.	Stary Widzim 22	●	●		●	X	X
17.	Świętno, Powstańców Wlkp.39		●			X	
18.	Świętno, Mickiewicza 18				●	X	

19.	Świętno, Mickiewicza 2		●			X	X
20.	Świętno, Szkolna 1					X	X
21.	Wilcze 12					X	X
22.	Wroniawy Wolsztyńska 4		●		X	X	X
23.	Świętno stacja					X	
24.	Tłoki stacja					X	

Legenda:

1. Remont elewacji budynku głównego:

- - częściowy remont elewacji
- ● - częściowy remont elewacji z termomodernizacją
- ● - cała elewacja budynku głównego
- ● ● - cała elewacja budynku głównego z termomodernizacją
- - przyjęta Uchwała remontowa Wspólnoty Mieszkaniowej
- N - nowy budynek
- M - elewacja ceglana
- C - elewacja cyklina

Załącznik nr 6 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

ZAŁOŻENIE PLANU REMONTOWEGO NA LATA 2016-2015

Tabela nr 1. Wykaz budynków z konieczną wymianą pokryć dachowych (koszt w tys. zł.).

Lp.	Budynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025
Dachówka							
1.	Marcinkowskiego 7	90					
2.	Marcinkowskiego 9 – II etap						200
3.	Gajewskich 44					60	
4.	Gościeszyn 1				120		
5.	Świętno ul. Mickiewicza 18			100			
6.	Świętno ul. Dworcowa	100					
7.	Świętno ul. Szkolna 1					60	
8.	Tłoki				120		
9.	Wilcze	25					
10.	Powstańców Wielkopolskich 25	45					

Podziału dokonano ze względu na pokrycie głównego budynku mieszkalnego na posesji.

Tabela nr 2. Wykaz budynków z koniecznym remontem elewacji (koszt w tys. zł.).

Lp.	Budynek	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025
1.	Poniatowskiego 6			150			
2.	Łąkowa 2 – II etap		20				
3.	Drzymały 1 – II etap				50		
4.	Drzymały 3 – II etap	100					
5.	Drzymały 6		40				
6.	Gajewskich 44					80	
7.	Poznańska 5	50					
8.	Poznańska 15					120	
9.	Stary Widzim	20					
10.	Bohaterów Bielnika	30					
11.	Poznańska 34		50				
12.	5 Stycznia 26		100				
13.	Doktora Kocha 22			80			
14.	Obra Nowa 4	10					
15.	Obra Nowa 10		20				

Tabela nr 3. Program remontowy mieszkań (koszt w tys. zł.).

Lp.	Rodzaj prac	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2025
1.	Przebudowa pieców	15	10	20	20	30	15 60
2.	Wymiana stolarki	80	50	100	100	100	60 100
3.	Modernizacja instalacji grzewczej		200		100		

Wymiana stolarki okiennej.

^	Wniosków założonych	430
^	Wniosków zweryfikowanych i wykonanych	180
^	Wniosków zweryfikowanych w realizacji	112
^	Wnioski o zgodę na wymianę na koszt najemcy	33
^	Wnioski nieaktualne	57
^	Monity	30

Pozostało do zweryfikowania 18 wniosków.
Rocznie planuje się wymieniać około 70 okien.

Przebudowa pieców.

Piece wymieniane są na podstawie :

- ^ Wniosków lokatorskich pozytywnie zweryfikowanych przez komisje techniczną.
- ^ Zaleceń pokontrolnych przeglądu kominiarskiego.
- ^ Weryfikacji kart budynków.

Plan zakłada przebudowę 15-20 pieców rocznie.

Instalacja gazowa.

Wymagana wymiana instalacji gazowej, skręcanej na spawaną, została zakończona.

Termomodernizacja – wymiana instalacji grzewczej.

- ^ Marcinkowskiego 9.
- ^ Rynek 20.

Załącznik nr 7 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

WYKAZ BUDYNKÓW, W KTÓRYCH MOŻLIWA JEST SPRZEDAŻ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH WRAZ Z PLANEM SPRZEDAŻY.

1. Ogólny wykaz wspólnot mieszkaniowych

Tabela nr 1. Wspólnoty Mieszkaniowe.

L. p.	Adres	Mieszkania ogółem	Mieszkania wykupione	Mieszkania komunalne	Zarządca
1.	Słowackiego 3	6	3	3	ZGM
2.	Słowackiego 4	7	5	2	ZGM
3.	Słowackiego 5	6	2	4	ZGM
4.	Słowackiego 6	6	2	4	ZGM
5.	Słowackiego 7	7	1	6	ZGM
6.	Słowackiego 10	22	12	10	Zarząd
7.	Słowackiego 24	5	3	2	ZGM
8.	Słowackiego 29	6	4	2	ZGM
9.	Słowackiego 30	5	3	2	ZGM
10.	Słowackiego 31	6	2	4	Komisaryczny
11.	Słowackiego 32	7	1	6	ZGM
12.	Słowackiego 33	5	4	1	ZGM
13.	Słowackiego 34	7	3	4	ZGM
14.	Konopnickiej 8	18	10	8	ZGM
15.	Konopnickiej 12	18	7	11	ZGM
16.	Przemysłowa 12	16	10	6	Zarząd
17.	Przemysłowa 12a	4	1	3	ZGM
18.	Przemysłowa 13	16	8	8	ZGM
19.	Roberta Kocho 50	8	1	7	ZGM
20.	Gajewskich 37	5	4	1	ZGM
21.	Poznańska 8	9	2	7	ZGM
22.	Wschowska 20	9	2	7	Komisaryczny
23.	Wschowska 23	7	1	6	ZGM
24.	5-go Stycznia 19	4	2	2	ZGM
25.	5-go Stycznia 52	8	2	6	ZGM
26.	5-go Stycznia 66	6	4	2	Komisaryczny
27.	5-go Stycznia 67	8	7	1	ZGM
28.	Rynek 15	7	1	6	ZGM
29.	Żeromskiego 2	12	5	7	ZGM

30.	Wroniawy,Wolsztyńska 2	8	5	3	ZGM
31.	Niałek Wielki 30A	2	1	1	ZGM
	Razem:	260	118	142	

2. Budynki z lokalami mieszkalnymi do sprzedaży w pierwszej kolejności.

- Grupa I WM

- 1) budynki, w których Gmina posiada 1 lokal lub udział własności komunalnej we współwłasności nie pozwala na racjonalną politykę remontową.

Tabela nr 2. Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi do sprzedaży w pierwszej kolejności.

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Niałek Wielki	2	1	1	70,30
2.	Słowackiego 4	7	5	2	31,54
3.	Słowackiego 24	5	3	2	45,40
4.	Słowackiego 30	5	3	2	40
5.	Słowackiego 33	5	4	1	20
6.	Słowackiego 29	6	4	2	25,80
7.	5 Stycznia 19	4	2	2	55
8.	5 Stycznia 66	6	4	2	20
9.	5 Stycznia 67	8	7	1	12,30
10.	Gajewskich 37	5	4	1	14,40

- Grupa I WM obejmuje:

10 - budynków mieszkalnych co stanowi 10 % budynków ogółem,

16 - mieszkań komunalnych co stanowi 2,9 % zasobów komunalnych.

3. Budynki z lokalami mieszkalnymi wskazane do warunkowej sprzedaży.

- Grupa II WM

- 1) z uwagi na rozpoczętą sprzedaż mieszkań w tych budynkach zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe.

- 2) wskazane jest zbywanie mieszkań z zachowaniem zasady zbywania wszystkich mieszkań w danym budynku.

Tabela nr 3. Budynki z lokalami mieszkalnymi wskazane do warunkowej sprzedaży.

L.p.	Adres	Lokaliogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Przemysłowa 12A	4	1	3	66
2.	Słowackiego 3	6	3	3	44,50
3.	Słowackiego 5	6	2	4	68
4.	Słowackiego 6	6	2	4	60
5.	Słowackiego 7	7	1	6	80
6.	Słowackiego 31	6	2	4	60
7.	Słowackiego 32	7	1	6	80
8.	Słowackiego 34	7	3	4	65,40
9.	Wschowska 20	9	2	7	66,60

10.	Wschowska 23	7	1	6	85,72
11.	Wroniawy 2	8	5	3	47,50
12.	Przemysłowa 12	16	10	6	37,50
13.	Przemysłowa 13	16	8	8	52,95
14.	Konopnickiej 8	18	10	8	45,76
15.	Konopnickiej 12	18	7	11	63,33
16.	Żeromskiego 2	12	5	7	54,50
17.	Słowackiego 10	22	12	10	49,67

- Grupa II WM obejmuje:

17 - budynków co stanowi 17 %,

100 - mieszkań komunalnych co stanowi 15,24 % zasobów mieszkaniowych.

4. Mieszkania komunalne w budynkach Wspólnot zarządzanych przez Współwłaścicieli.

Tabela nr 4. Wykaz mieszkań komunalnych w budynkach Wspólnot zarządzanych przez Współwłaścicieli.

L.p	Adres	Lokali ogółem	Lokali komunalnych	Udział Gminy - %
1.	Słowackiego 9	4	1	25
2.	Karpicko ul. Brzozowa	10	1	5,1
3.	Obra	4	2	55

5. Budynki administrowane poprzez wspólnotę mieszkaniową wykazane w zestawieniu budynków z lokalami użytkowymi istotnymi dla polityki finansowej ZGM – sprzedaż mieszkań niewskazana.

Tabela nr 5. Wspólnoty Mieszkaniowe z lokalami użytkowymi.

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokali sprzedanych	Lokali komunalnych
1.	Poznańska 8	9	2	7 + pomieszczenie kotłowni
2.	Doktora Kocha 50	9	2	7 + lokal użytkowy
3.	5 Stycznia 52	5	2	3 + pomieszczenie kotłowni
4.	Rynek 15	7	1	6 + lokal użytkowy

6. Sprzedaż mieszkań w budynkach komunalnych nie wskazanych do sprzedaży powinna być możliwa tylko pod warunkiem zbycia całego budynku – tworzenie nowych wspólnot ogranicza racjonalne gospodarowanie budynkami.

Ogółem do sprzedaży wskazano:

27 budynków - 27,00 %,

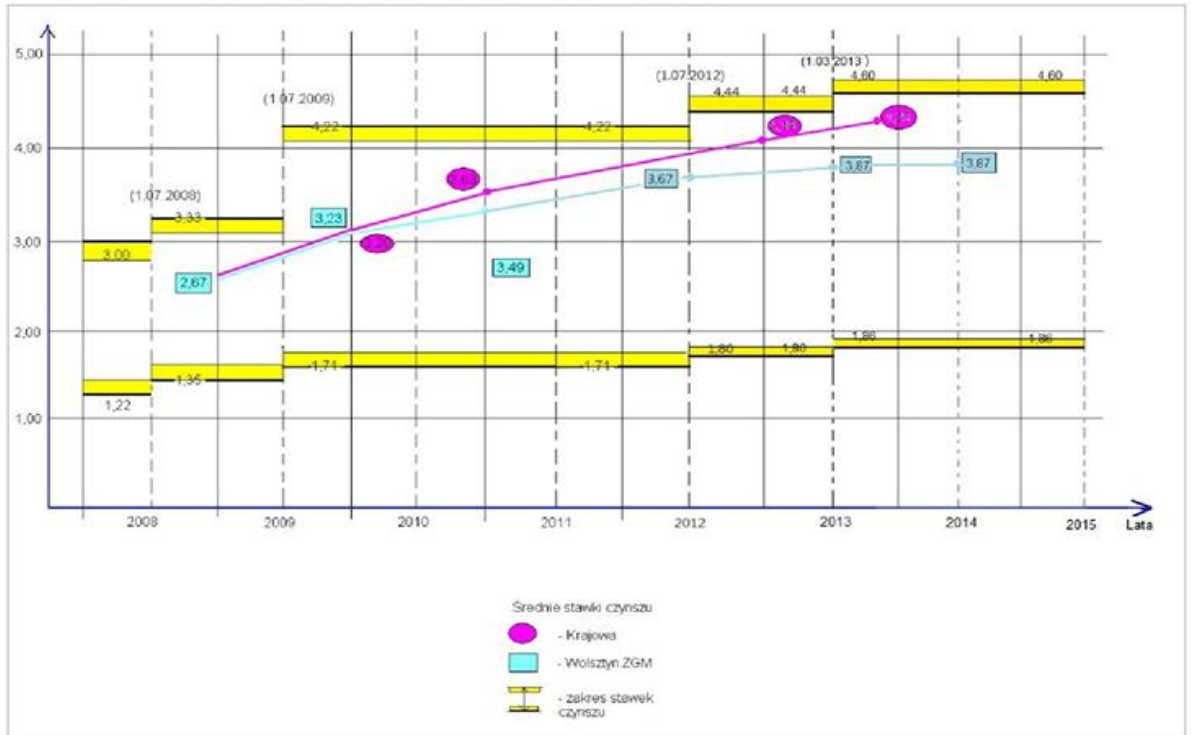
116 mieszkań - 17,70 % zasobów mieszkaniowych.

- 1) wskazane budynki w większości znajdują się poza strefą ścisłego nadzoru konserwatorskiego – pozwala to zachować kontrolę nad prawidłową eksploatacją budynków w centrum miasta.
- 2) wskazane budynki zlokalizowane są w większości w rejonie ul. Słowackiego, Konopnickiej, Przemysłowej – pozwala to nadać indywidualny charakter tej części miasta.
- 3) niezbędnym rozwiązaniem jest ujednoczenie zasady naliczania udziałów od wielkości mieszkania, a nie ułamkowo od ilości mieszkań.

Załącznik nr 8 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

POZIOM CZYNSZU REGULOWANEGO W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH GMINY WOLSZTYN W LATACH 2008-2015.

Wykres nr 1. Poziom czynszu regulowanego w latach 2008-2015.



Uzasadnienie

Zgodnie z 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 gminy uchwała program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmujący okres co najmniej pięciu lat.

Przygotowanie projektu programu leży w gestii organu wykonawczego, czyli Burmistrza Wolsztyna.

Przygotowany projekt programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolsztyn obejmuje lata 2016-2025 i odnosi się do wszystkich istotnych zagadnień i problematyki związanej z realizacją gminnej polityki mieszkaniowej oraz nakreśla kierunki jej działań. W wielu punktach stanowi kontynuację obowiązującego dotąd programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy przedłożony projekt programu uwzględni w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
5. sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,
8. opisy innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.