



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 listopada 2016 r.

Poz. 5876

UCHWAŁA NR XXV.327.2016 RADY MIASTA WOJKOWICE

z dnia 24 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice na lata 2016 – 2020

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 1, 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016. 1610) uchwała się, co następuje

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice na lata 2016 - 2020 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Mateusz Mania

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV.327.2016

Rady Miasta Wojkowice

z dnia 24 października 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WOJKOWICE na lata 2016 - 2020

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa za konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej określonych i podejmowanych przez Gminę Wojkowice działań, których celem będzie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice - w miarę możliwości finansowych gminy i pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Gmina Wojkowice będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on 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 uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice oraz prognozy jego zmian uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy oraz sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, a także sukcesywne przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe oraz sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców zgodnie ze złożonymi wnioskami i po wyrażeniu zgody przez właściciela zasobu.

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice przedstawia tabela nr 2.

6. Na dzień sporządzenia Programu na lokale mieszkalne z zasobu gminy na opracowanej liście oczekuje 42 rodziny, a na lokale socjalne na liście i z wyroków eksmisyjnych 38 wnioskodawców. Należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu złożonych będzie około 18 nowych wniosków o przydział mieszkania komunalnego i 7 o przydział lokalu socjalnego. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co rok średnio 8 lokali mieszkalnych w tym socjalnych i planowane nowe inwestycje, co przedstawiają tabele nr 3, nr 3.1 i nr 3.2.

7. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w tym, zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości 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 lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 5) wynajem i partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

8. W realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, wykonywania remontów, konserwacji i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonego zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice oraz stan techniczny zasobu na koniec obowiązywania programu przedstawia tabela nr 4 i nr.4.1

5. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być:

- 1) wyrównanie stanów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonego, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
- 3) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.

6. 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 działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice przedstawia tabela nr 5.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy Prawo budowlane.

9. Za sporządzenie oceny o której mowa w ust.8 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest zarządca(administrator) zasobu.

10. Zakłada się, że w wyniku kontynuacji założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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.

§ 3. 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. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości Gminy Wojkowice będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- 5) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Wojkowice odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4. 1. Dla zrealizowania celów określonych w niniejszym programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 6.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

3. Wydatki na określone niniejszym Programem cele, będą się kształtować na poziomie określonym 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.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 7 i tabela nr 7.1.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice

§ 5. 1. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice w odniesieniu do potrzeb przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Wojkowice.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne;
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy;
- 3) lokale zadłużone;
- 4) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.

Rozdział 5.

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

§ 6. 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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w sposób bezpośredni przez gminę, w oparciu o umowę zawartą przy zachowaniu przepisów Prawo zamówień publicznych, a przyjęty model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Wojkowice wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Z uwagi na konieczność prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice wynikające z niniejszego programu.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
2. czynsz za lokale socjalne
3. czynsz za pomieszczenia tymczasowe
4. czynsz wolny

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Wojkowic w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 ust. 4 wynosi do 3,5% wartości odtworzeniowej budynku i ma zastosowanie między innymi do lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale podmiotu prywatnego, a także lokali wynajmowanych, jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów w oparciu o stosowne przepisy prawa i zapisy niniejszego Programu.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowy zasobie Gminy Wojkowice.

4. Czynsz na najem pomieszczeń tymczasowych ustalany jest zgodnie z zapisami ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 10. 1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2,26 % wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 8 pkt 2-4.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z niniejszego Programu przedstawia tabela nr 8.

§ 11. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

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

- a) lokale mieszkalne w budynkach w II strefie lokalizacyjnej tj. położone poza centrum miasta - do 5%
- b) lokale mieszkalne położone na parterze lub na IV piętrze w budynkach bez windy - do 5%
- c) lokale mieszkalne z tzw. ślepą kuchnią (bez naturalnego oświetlenia) - do 5%
- d) lokale mieszkalne bez wody i kanalizacji - do 60%
- e) lokale mieszkalne wyposażone w c.o., gaz, z łazienką i wc - do 10%
- f) lokale mieszkalne wyposażone w c.o., c.w.g., z łazienką i wc - do 10%
- g) lokale mieszkalne wyposażone w c.o. z łazienką i wc - do 20%
- h) lokale mieszkalne wyposażone w gaz z łazienką i wc - do 20%
- i) lokale mieszkalne z łazienką i wc - do 30%
- j) lokale mieszkalne z łazienką lub wc - do 40%
- k) lokale mieszkalne wyposażone tylko w instalację wod.-kan., - do 50%

3. Zapisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano nowe rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1

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

§ 14. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe 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 Wojkowice.

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

- 1) Systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzianie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) Kontynuowanie zamian lokali mieszkalnych celem:

- a) Przeprowadzania 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;
- b) Likwidacji 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);
- 3) kontynuowanie działań zmierzających do odzyskiwania 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;
- 4) kontynuacja przyjętej zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
- 6) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Wojkowice wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
 2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
 - 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) partycypację i wynajem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
 - 6) przygotowanie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 7) uzbrajanie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

STAN MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOJKOWICE I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2016 - 2020						
		stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
mieszkańczy zasób miasta ogółem	ilość	84	84	85	85	84	88
	pow. w m ²	3 160,09	3 160,09	3 205,09	3 205,09	3 170,09	3 330,09
w tym:							
lokale pełnostandartowe	ilość	10	10	11	11	10	14
	pow. w m ²	349,00	349,00	394,00	394,00	359,00	519,00
lokale o obniżonym standardzie	ilość	65	64	63	62	61	60
	pow. w m ²	2 558,32	2 522,79	2 483,37	2 443,95	2 404,53	2 365,11
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt	9	10	11	12	13	14
	pow. w m ²	252,77	288,30	327,72	367,14	406,56	445,98
w tym pomieszczenia tymczasowe	szt			1	1	1	1
	pow. w m ²			10,00	10,00	10,00	10,00

Założenia:

w roku 2017 powiększenie zasobu o 2 lokale komunalne o pow 80 m²

w roku 2020 powiększenie zasobu o 4 lokale komunalne c o pow 160 m²

od roku 2017 - 1 lokal niepełnostandartowy zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny

w okresie obowiązywania programu zakłada się sprzedaż 1 lokalu co 2 lata

od roku 2017- 1 lokal socjalny/rok zostanie przekwalifikowany na pomieszczenia tymczasowe

Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Wojkowice i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2016-2020

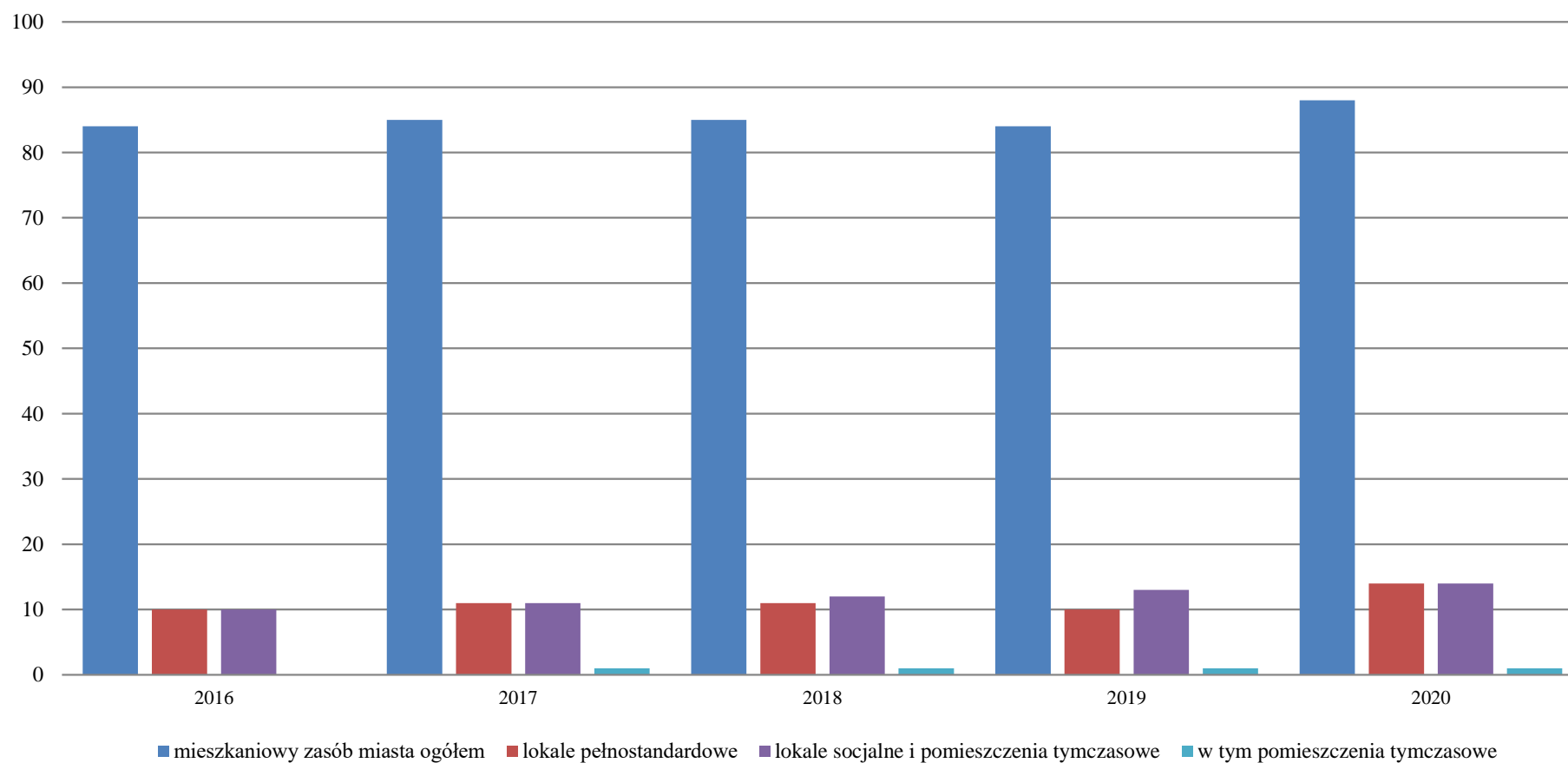


Tabela nr 2
PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINYWOJKOWICE LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2016-2020

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	lata obowiązywania programu				
		2016	2017	2018	2019	2020
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie miasta	84	84	85	85	84	88
w tym						
lokale socjalne	9	10	11	12	13	14
pomieszczenia tymczasowe	0	0	1	1	1	1

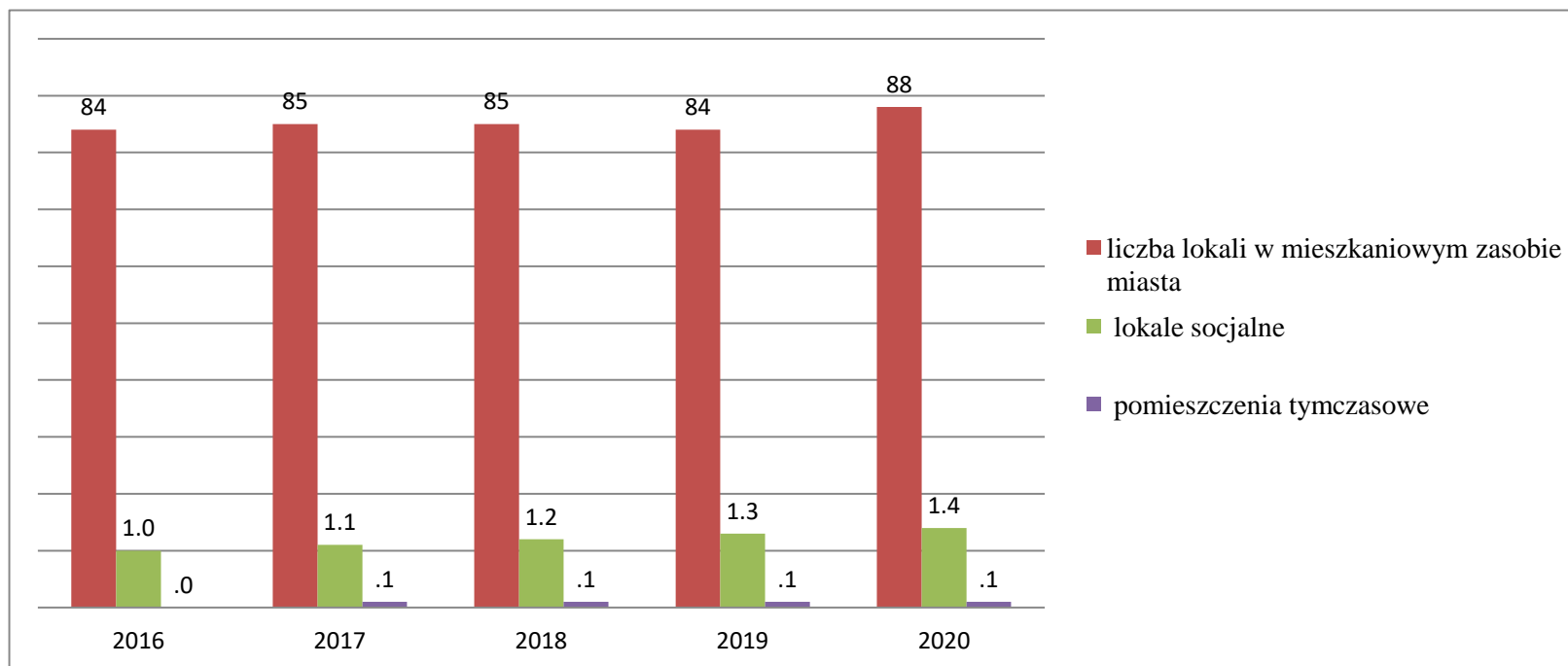


Tabela nr 3

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

Lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali szt		0	2	0	0	4
powierzchnia m ²		0,00	80,00	0,00	0,00	160,00
koszt w zł		-	300 000,00	-	-	600 000,00
w tym dofinansowanie w zł						
BGK		-	120 000,00	-	-	240 000,00

w roku 2017 powstanie 2 lokale komunalne o pow 80,0 m², a w roku 2020 4 lokale o pow 160,0m²
finansowanie inwestycji będzie dofinansowanie ze środków zewnętrznych
z BGK w wysokości 120000,0 zł i odpowiednio 240000,0 zł

Tabela nr 3.1**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY WOJKOWICE W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2016- 2020**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowane	Nowe lokale
stan wyjściowy	42				
2017	42	18	5	1	2
2018	58	18	5	1	
2019	72	18	5	1	
2020	86	18	5	1	4
2021	104				

Założenia:

42 wnioskodawców oczekujących na lokale komunalne

średnio składanych jest 18 wniosków/rok

zakłada się odzysk 5 lokali rocznie z ruchu ludności

w roku 2017 powstanie 2 lokale komunalne, a w roku 2020 4 lokale

Tabela nr 3.2**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY WOJKOWICE W ZAKRESIE
LOKALI SOCJALNYCH W LATACH 2016- 2020**

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowane
stan wyjściowy	38			
2017	38	7	3	1
2018	41	7	3	1
2019	44	7	3	1
2020	47	7	3	1
2021	50			

Założenia:

38 wnioskodawców oczekujących na lokale socjalne

średnio zapada 7 wyroków eksmisyjnych na rok

zakłada się odzysk 3 lokali rocznie z ruchu ludności

od roku 2017 1 lokal komunalny zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny

Tabela nr 4

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOJKOWICE **LOKALE**
KOMUNALNE i SOCJALNE
według stanu na 31.12. 2015 r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	1	4,35%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	22	95,65%
	RAZEM	23	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	84	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	11	13,10%
	c) ogrzewanie piecowe	73	86,90%
2	instalacja elektryczna	84	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	84	100,00%
4	instalacja gazowa	10	11,90%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	10	11,90%
6	lokale z łazienką i wc	84	100,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	42	50,00
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	21	25,00
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	21	25,00
	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00
		Razem	84	100,00%

Udział %

■ Bardzo dobry ■ Dobry ■ Średni ■ Zły

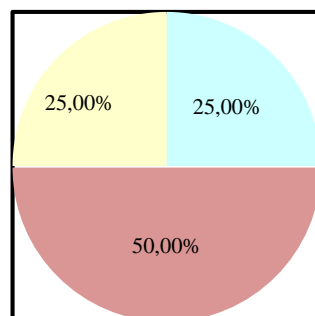


Tabela nr 4.1

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WOJKOWICE
LOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE
według stanu na 31.12. 2020 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	1	4,35%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	22	95,65%
	RAZEM	23	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	88	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	25	28,41%
	c) ogrzewanie piecowe	63	71,59%
2	instalacja elektryczna	88	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	88	100,00%
4	instalacja gazowa	10	11,36%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	14	15,91%
6	lokale z łazienką i wc	88	100,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	6	6,82
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	53	60,23
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	14	15,91
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	15	17,04
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00
		Razem	88	100,00%

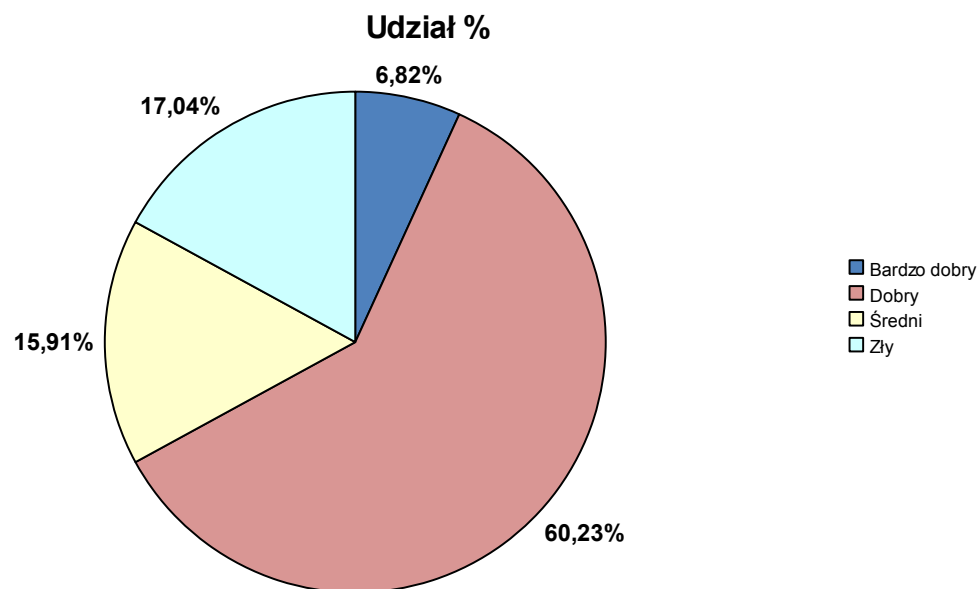


Tabela nr 5

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY WOJKOWICE**

Lata	stawka	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA							
	zł/m ² /m-c	3,40	3,40	3,50	3,60	3,71	3,83
Remonty(fundusz remontowy)	zł/m/rok	40,80	40,80	42,00	43,20	44,52	45,96
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	ilość bud.	2			1	1	
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	ilość bud.						
Ogólnobudowlane	ilość bud.						
Termorenowacja	ilość bud.	2			1	1	
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ MIASTA							
	zł/m/m-c	1,00	0,65	0,68	0,72	0,76	0,80
Remonty	zł/m/rok	12,00	7,80	8,16	8,64	9,12	9,60
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	ilość bud.	1		1			
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	ilość bud.	3	1	1	1		
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	ilość bud.	3		1	1	2	
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ MIASTA							
	zł/m/m-c	0,46	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51
OGÓŁEM	zł/m/rok	5,52	5,04	5,28	5,52	5,76	6,12
w tym :	zł/m/m-c	0,15	0,17	0,18	0,20	0,22	0,24
stolarka okienna	zł/m/rok	1,80	2,04	2,16	2,40	2,64	2,88
stolarka drzwiowa	zł/m/m-c	0,16	0,08	0,07	0,04	0,03	0,03
	zł/m/rok	1,92	0,96	0,84	0,48	0,36	0,36
inne	zł/m/m-c	0,15	0,17	0,19	0,21	0,23	0,25
	zł/m/rok	1,80	2,04	2,28	2,52	2,76	3,00
INWESTYCJE	zł			300 000			600 000
w tym : dofinansowanie	zł			120 000			240 000

Prognoza potrzeb remontowych w zł/m²/rok

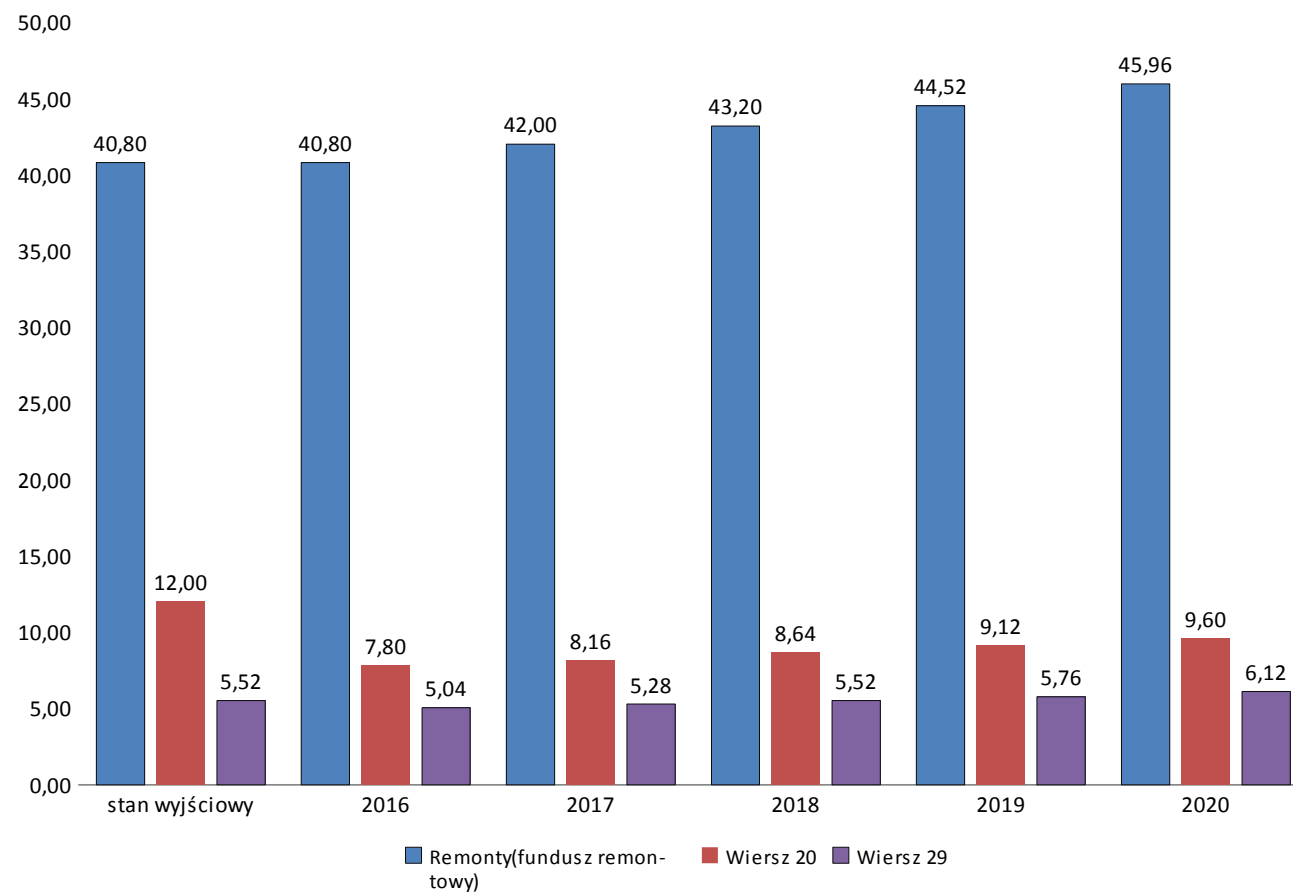
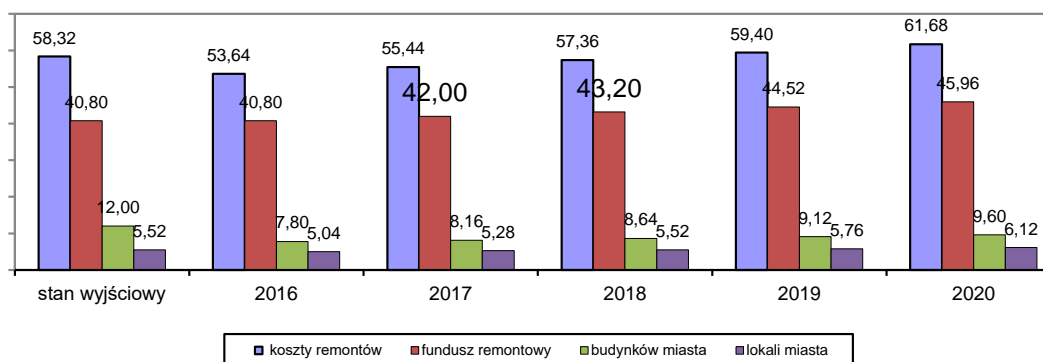


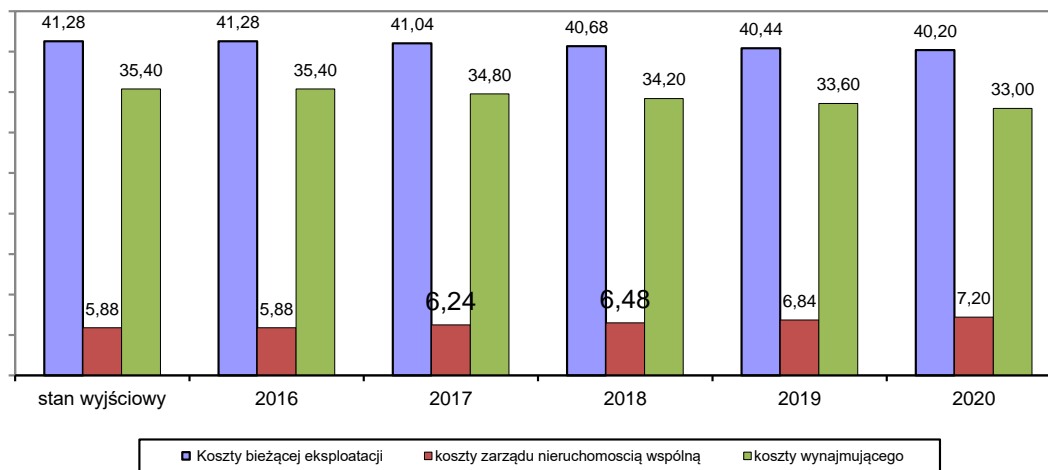
Tabela nr 6

PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ GMINY WOJKOWICE W ZŁ

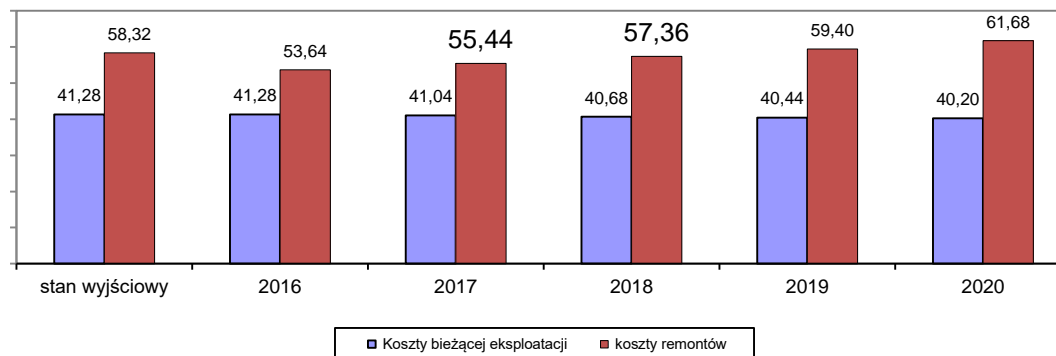
Lata		stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	3,44	3,44	3,42	3,39	3,37	3,35
	zł/m ² /rok	41,28	41,28	41,04	40,68	40,44	40,20
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c	0,49	0,49	0,52	0,54	0,57	0,60
	zł/m ² /rok	5,88	5,88	6,24	6,48	6,84	7,20
koszty wynajmującego	zł/m ² /m-c	2,95	2,95	2,90	2,85	2,80	2,75
	zł/m ² /rok	35,40	35,40	34,80	34,20	33,60	33,00
koszty remontów	zł/m ² /m-c	4,86	4,47	4,62	4,78	4,95	5,14
	zł/m ² /rok	58,32	53,64	55,44	57,36	59,40	61,68
w tym:							
fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	3,40	3,40	3,50	3,60	3,71	3,83
	zł/m ² /rok	40,80	40,80	42,00	43,20	44,52	45,96
budynek miasta	zł/m ² /m-c	1,00	0,65	0,68	0,72	0,76	0,80
	zł/m ² /rok	12,00	7,80	8,16	8,64	9,12	9,60
lokali miasta	zł/m ² /m-c	0,46	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51
	zł/m ² /rok	5,52	5,04	5,28	5,52	5,76	6,12
inwestycje	zł			300 000			600 000
w tym dofinansowanie	zł			120 000			240 000

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW W ZŁ/M²/ROK

ZESTAWIENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI W ZŁ/M2/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI W ZŁ/M2/ROK

**Założenia :**

koszty eksploatacji przyjęto niewielki spadek

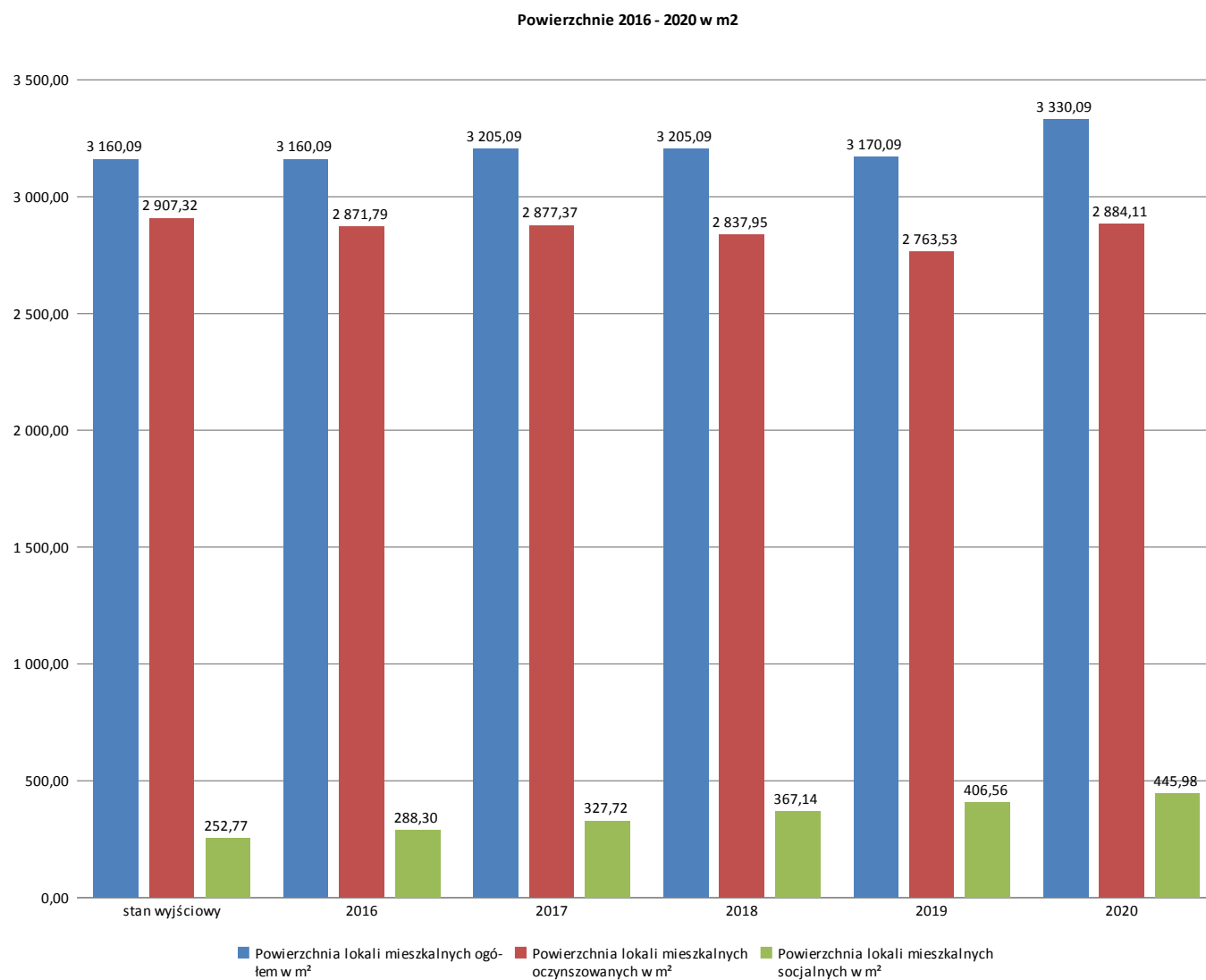
koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 7

Tabela nr 7

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH

Przychód	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	3 160,09	3 160,09	3 205,09	3 205,09	3 170,09	3 330,09
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	2 907,32	2 871,79	2 877,37	2 837,95	2 763,53	2 884,11
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,80	4,80	5,04	5,04	5,29	5,29
Przychód roczny w zł	167 461,63	165 415,10	174 023,34	171 639,22	175 428,88	183 083,30
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	252,77	288,30	327,72	367,14	406,56	445,98
Stawka czynszu zł/m ² m-c	1,32	1,47	1,54	1,54	1,62	1,62
Przychód roczny (socj.) w zł	4 003,88	5 085,61	6 056,27	6 784,75	7 903,53	8 669,85
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	171 465,51	170 500,72	180 079,60	178 423,96	183 332,41	191 753,15

Koszty	stan wyjściowy	2014	2015	2016	2017	2018
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	3,44	3,44	3,42	3,39	3,37	3,35
Koszty eksploatacji w zł	130 448,52	130 448,52	131 536,89	130 383,06	128 198,44	133 869,62
Różnica przychodów w zł	41 016,99	40 052,20	48 542,71	48 040,90	55 133,97	57 883,54
Stawka remontów w zł/m ² m-c	4,86	4,47	4,62	4,78	4,95	5,14
Koszty remontów w zł	184 296,45	169 507,23	177 690,19	183 843,96	188 303,35	205 399,95
dopłata miasta w zł	143 279,46	129 455,03	129 147,48	135 803,06	133 169,37	147 516,42
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	140 000,00	120 000,00	100 000,00	80 000,00	60 000,00	40 000,00
Ogółem dopłata w zł	283 279,46	249 455,03	229 147,48	215 803,06	193 169,37	187 516,42
Inwestycje w zł			300 000			600 000
w tym dofinansowanie w zł			120 000			240 000



Przychody i koszty 2016 - 2020 w zł

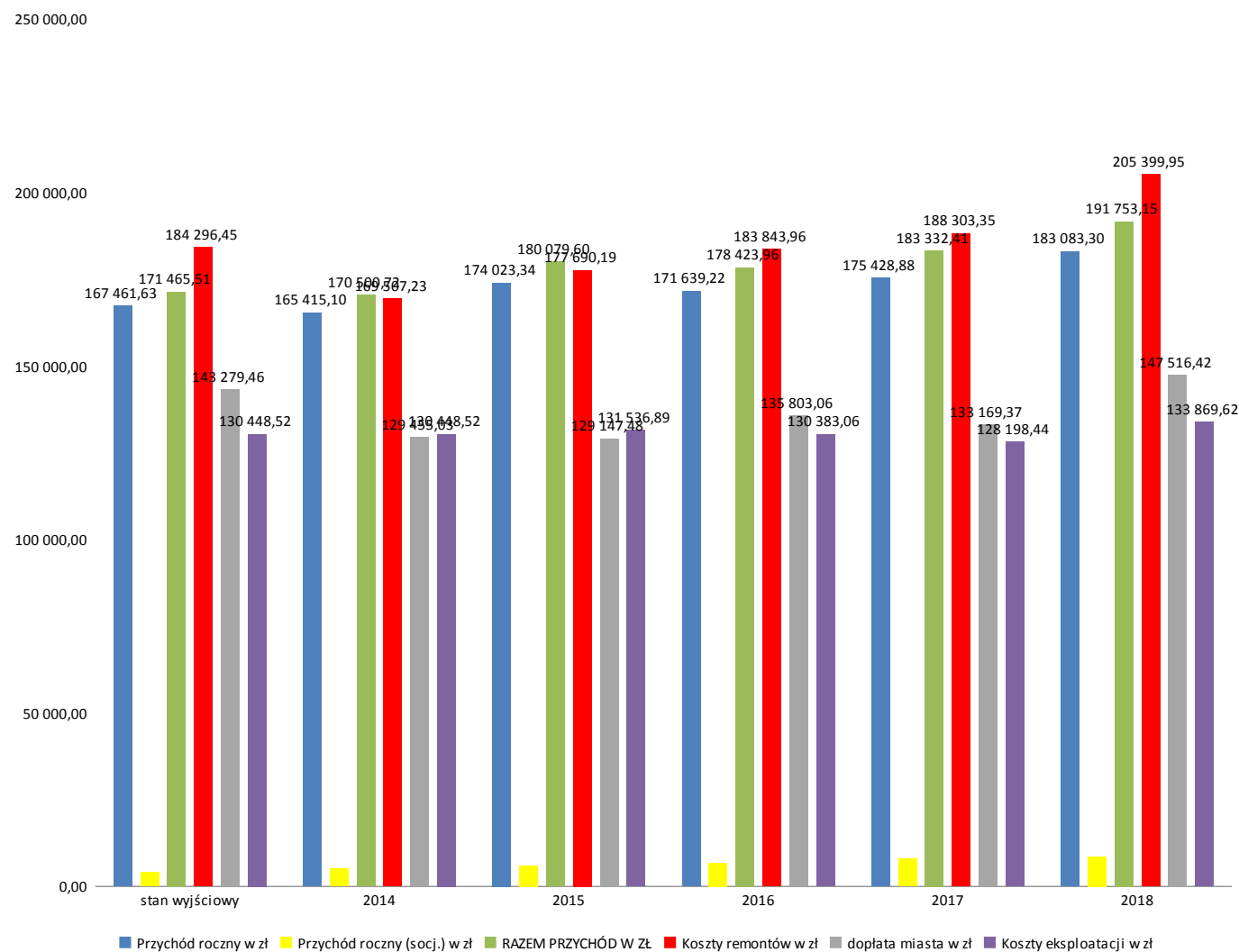
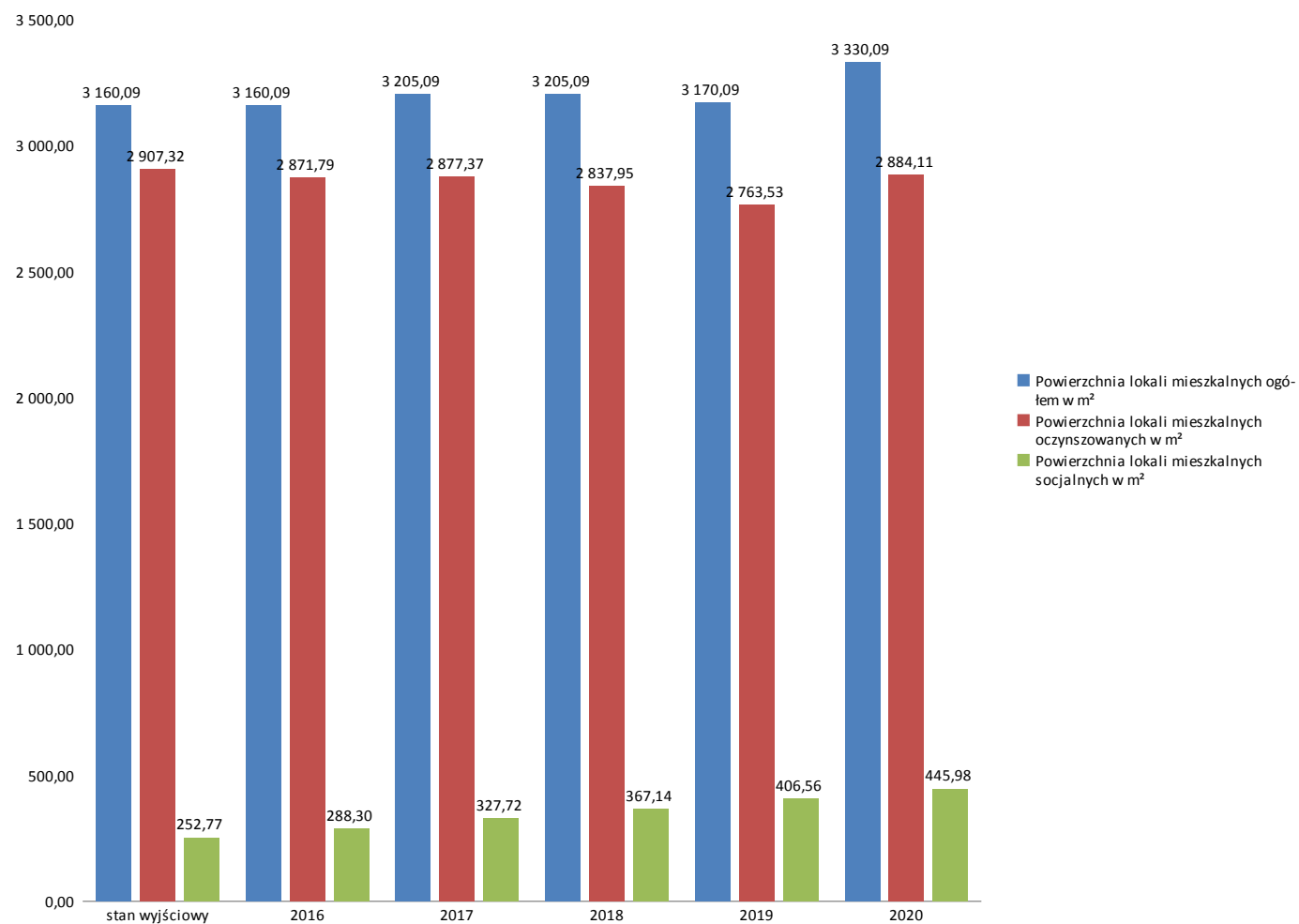


Tabela nr 7.1

**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH
PO UWZGLĘDNIENIU WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI**

Przychód	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	3 160,09	3 160,09	3 205,09	3 205,09	3 170,09	3 330,09
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m ²	2 907,32	2 871,79	2 877,37	2 837,95	2 763,53	2 884,11
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,80	4,80	5,04	5,04	5,29	5,29
Przychód roczny w zł	167 461,63	165 415,10	174 023,34	171 639,22	175 428,88	183 083,30
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	252,77	288,30	327,72	367,14	406,56	445,98
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,32	1,47	1,54	1,54	1,62	1,62
Przychód roczny (socj.) w zł	4 003,88	5 085,61	6 056,27	6 784,75	7 903,53	8 669,85
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	171 465,51	170 500,72	180 079,60	178 423,96	183 332,41	191 753,15
współczynnik windykacji	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90
Ogółem dochód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	137 172,41	139 810,59	151 266,87	153 444,61	161 332,52	172 577,84
Koszty	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	3,44	3,44	3,42	3,39	3,37	3,35
Koszty eksploatacji w zł	130 448,52	130 448,52	131 536,89	130 383,06	128 198,44	133 869,62
Różnica przychodów w zł	6 723,89	9 362,07	19 729,97	23 061,55	33 134,08	38 708,22
Stawka remontów w zł/m ² /m-c	4,86	4,47	4,62	4,78	4,95	5,14
Koszty remontów w zł	184 296,45	169 507,23	177 690,19	183 843,96	188 303,35	205 399,95
dopłata miasta w zł	177 572,56	160 145,16	157 960,22	160 782,42	155 169,26	166 691,73
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	140 000,00	120 000,00	100 000,00	80 000,00	60 000,00	40 000,00
Ogółem dopłata w zł	317 572,56	280 145,16	257 960,22	240 782,42	215 169,26	206 691,73
inwestycje w zł			300 000			600 000
w tym dofinansowanie w zł			120 000			240 000

Powierzchnie 2016 - 2020 w zł



Przychody i koszty 2016 - 2020 w zł

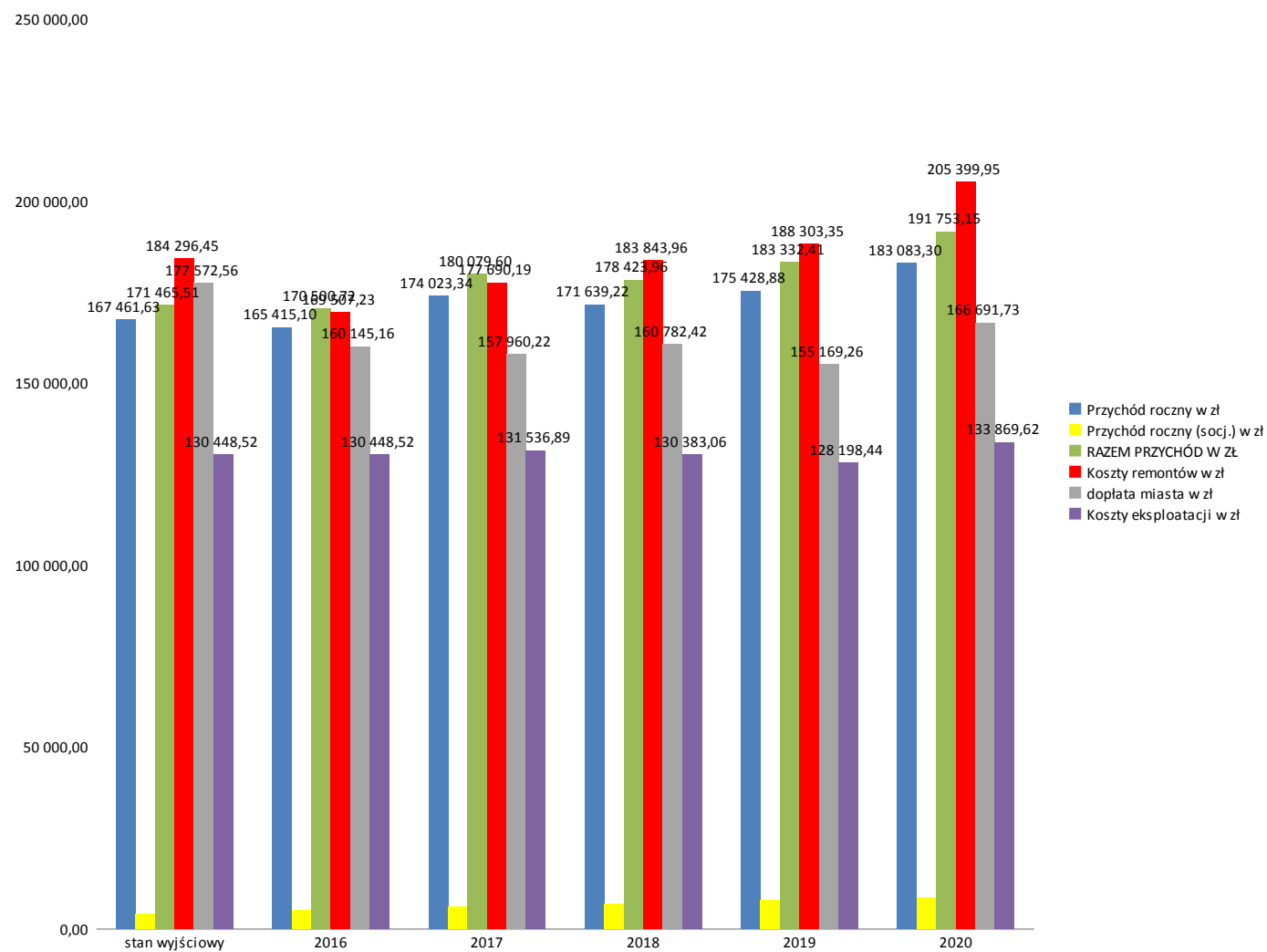


Tabela nr 8

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2016-2020

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.04.2016r - 3.519,00 zł/m² 3% tj. 8,80 zł/m²)

STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					CZYNSZ ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE		
Lata	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m ²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m ²	wysokość stawki czynszu socjalnego	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej
stan wyjściowy	5,34	0	2,04	3 519,00	1,60	30,03	0,61
2016	5,34	0,00	2,04	3 519,00	1,60	30,03	0,61
2017	5,61	0,00	2,04	3 519,00	1,68	30,03	0,61
2018	5,61	5,00	2,15	3 519,00	1,68	30,03	0,65
2019	5,89	0,00	2,15	3 519,00	1,74	30,03	0,65
2020	5,89	5,00	2,26	3 519,00	1,74	30,03	0,68
2021	6,18	0,00	2,26	3 519,00	1,85	30,03	0,68