



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 października 2021 r.

Poz. 4773

UCHWAŁA NR XL/307/2021 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołów na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w zw. z art. 4 ust. 1, 2 i 3 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 (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), **Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołowie:
Jan Bronisław Tomków

ZAŁĄCZNIK nr 1
DO UCHWAŁY NR XL/307/2021
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 29 września 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów
na lata 2021 – 2025

W S T Ę P

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych.
2. Zgodnie z art. 21 ust.1 w/w ustawy obowiązkiem gminy jest uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów.
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołów na lata 2021-2025 wyznacza podstawowe kierunki Urzędu Miejskiego w Wołowie w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów.
4. Celem programu jest określenie kierunków działania Urzędu Miejskiego w Wołowie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
 - 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminnego,
 - 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

5. W latach 2021-2025 Gmina Wołów nadal będzie prowadziła przyjętą politykę mieszkaniową poprzez:

- 1) pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zwiększanie zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego dla zapewnienia mieszkań tym najbardziej potrzebującym,
- 3) prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- 4) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
- 5) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- 6) poprawę jakości i obniżenie kosztów zarządzania istniejącym zasobem.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 611).
2. Program obejmuje lata 2021-2025 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Wołów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wołów według stanu na dzień 1 stycznia 2021.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wołów objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach i w kontenerach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości oraz będących w zarządzie bezpośrednim współwłaścicieli.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wołów:

Mieszkaniowy Zasób Gminy Wołów	Liczba budynków	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Liczba pomieszczeń tymczasowych
Budynki mieszkalne ogółem:	34-Gmina 113- Wsp. Mieszkaniowe	253	43	2
Budynki stanowiące własność Gminy	29	55	24	2
Budynki wspólnot mieszkaniowych – bezpośredni zarząd współwłaścicieli	21	37	-	-
Budynki wspólnot mieszkaniowych – zarząd zlecony i bezpośredni	92	152	14	-
Obiekty gminne tymczasowe - kontenery	5	7	3	-

Tabela nr 2. Prognozowany stan wielkości zasobu:

Liczba lokali	01.01.2021	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Lokale ogółem	296	279	265	252	239
Lokale mieszkalne	251	221	206	191	176
Lokale przeznaczone na najem socjalny	43	55	56	58	60

Pomieszczenia tymczasowe	2	3	3	3	4
-----------------------------	---	---	---	---	---

2. Przewiduje się w latach 2021 - 2025 sprzedaż 75 lokali mieszkalnych.

Planuje się budowę budynku 14-sto lokalowego dla pogrzelców z Lubiąża oraz zwiększenie liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny w wyniku wyodrębnienia 12 lokali i utworzenie dwóch lokali tymczasowych z posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy Wołów.

Konieczność powiększenia zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalny wynika m.in. z obowiązku zapewnienia lokali osobom, którym sądy, orzekając o obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, przyznają uprawnienie do zawarcia z Gminą Wołów umowy najmu socjalnego lokalu a także z konieczności zapewnienia lokali najemcom, których lokale zostaną wyłączone z użytkowania z powodów technicznych.

W przypadku realizacji powyższych założeń w ciągu najbliższych 5 lat liczba mieszkań komunalnych zmniejszy się do około 239, tj. o blisko 19,3%.

3. Stan techniczny 31 % budynków ocenia się jako dobry, 69 % budynków ocenia się jako zadowalający a 17 % budynków jako niezadowalający.

Tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Wołów:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry (szt.)	zadowalający (szt.)	niezadowalający (szt.)
2021	9	20	5
2022	9	20	2
2023	11	18	0
2024	13	16	0

2025	14	14	0
------	----	----	---

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- stan zadowalający - średni, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
- stan niezadowalający - uszkodzone elementy konstrukcji.

Opisane zmiany ilościowe wynikają z przewidywanej sprzedaży i planowanych remontów budynków.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Ze względu na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wiele budynków, w których położone są gminne lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny, wymaga remontów dachów i elewacji, wymiany i napraw instalacji technicznych, prac zabezpieczających konstrukcje budynków i zapewniających bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

Stąd w latach 2021 – 2025 priorytetami będą:

- 1) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- 2) doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
- 3) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- 4) zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych,
- 5) remonty i wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- 6) roboty elektryczne i odgromowe,
- 7) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- 8) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,

2. Wykonanie tych prac w ust.1 pozwoli na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zahamowanie procesu degradacji budynków co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek,
- 2) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,

- 3) zapewnienie użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników,
- 5) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, obniżyć koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- 6) poprawę stanu estetycznego budynków.

Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wołów będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji a często również konieczne będzie uzyskanie przez wspólnoty kredytu na sfinansowanie remontu, spłacanego z funduszu remontowego.

W związku z tym poniższy plan remontów nie obejmuje zasobu mieszkaniowego znajdującego się w budynkach zarządzanych przez zarządców nieruchomości, na remonty których Gmina nie przeznacza środków z budżetu poza ustalonym funduszem remontowym.

Tabela nr 4 . Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025 :

Lp.	Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025	Przewidywany koszt
2021 rok		
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	32 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	90 000 zł
3.	Bieżące naprawy pokryć dachowych	20 000 zł
4.	Remont lokali pod zasiedlenie	105 000 zł
5.	Lubiąż, ul. Nadodrzańska 5 - wymiana pokrycia dachowego	145 000 zł
	Razem:	392 000 zł
2022 rok		
1.	Wymiana stolarki okiennej	50 000 zł
2.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	90 000 zł
3.	Remont elewacji budynków położonych w Wołowie przy ul. Morelowej 11,13,15,17	120 000 zł
4.	Modernizacja budynku mieszkalnego położonego w Lubiążu przy ul. Willmanna 26	980 000 zł
	Razem:	1 240 000 zł
2023 rok		

1.	Pl. Sobieskiego 9 – wymiana pokrycia ceramicznego wraz z rynnami i rurami spustowymi oraz remont elewacji	130 000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	70 000 zł
3.	Likwidacja szamb w nieruchomościach gminnych	60 000 zł
4.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	90 000 zł
	Razem:	350 000 zł
2024 rok		
1.	Piłsudskiego 17a - wymiana pokrycia ceramicznego wraz z wymianą rynien i rur spustowych	180 000 zł
2.	Wymiana stolarki okiennej	40 000 zł
3.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach mieszkalnych	90 000 zł
4.	Likwidacja suchych wc i wc wspólnych	160 000 zł
	Razem:	470 000 zł
2025 rok		
1.	Rynek 30a - wymiana pokrycia dachowego papowego wraz z wymianą rynien i rur spustowych	70 000 zł
2.	Leśna 17 – naprawa elewacji wraz z malowaniem klatki schodowej	120 000 zł
3.	Zmiana systemów grzewczych w lokalach	90 000 zł
	Razem:	280 000 zł

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali.

1. W latach 2021 - 2025 priorytetem będzie podjęcie starań zmierzających do sprzedaży w pierwszej kolejności :

- 1) ostatnich lokali w nieruchomości
- 2) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) lokali położonych w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.

Tabela nr 5. Przewidywana liczba zbywanych lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Liczba
1.	2021	15
2.	2022	15
3.	2023	15
4.	2024	15
5.	2025	15

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów odbywa się na podstawie uchwały nr XLIII/296/06 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołów oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na jej podstawie udzielana jej 95 procentowa bonifikata od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywanej na rzecz ich najemców oraz 99 procentowa, obowiązująca do 31.12.2021 r., na rzecz najemców zajmujących ostatnie lokale w budynkach.

Wolne lokale są i będą przeznaczane do najmu w celu zaspokajania potrzeb osób osiągających niskie dochody, najemców lokali niesamodzielnych a także dla lokatorów, którym Gmina będzie musiała zapewnić lokale zamienne w związku z prowadzonymi remontami lub rozbiórkami.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa będzie zmierzać do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi przepisami przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

2. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

1) podwyższenie czynszu jeden raz w roku z zachowaniem warunków określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie **do 3% wartości** odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących, a więc uniknięcie dofinansowywania bieżącej eksploatacji zasobu z budżetu Gminy Wołów.

3) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:

- a) proponowanie dłużnikom zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach eksploatacji,
- b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
- c) rozkładanie zaległości na raty,
- d) niezwłoczne stosowanie upomnień, wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji,
- e) wypowiedzanie umów najmu lokali,
- f) odpracowanie zaległości czynszowych.

3. Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu ustalonej przez Burmistrza Gminy Wołów oraz czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, o których mowa w pkt. 5.

4. Obecnie stawka bazowa czynszu wynosi **4,46 zł**.

5. Ustala się następujące czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:

1) czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania:

- a) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki – o **20%**
- b) lokale z pomieszczeniem nieposiadającym bezpośredniego naturalnego oświetlenia – o **5%**
- c) lokale znajdujące się w budynkach na 3 lub wyższym piętrze – o **5%**
- d) lokale ze wspólnym przedpokojem , wspólną używalnością kuchni - o **15%**
- e) lokale bez wc lub wspólna używalnością wc - o **10%**

2) czynniki zwiększające stawkę bazową:

- a) wyposażenie lokalu w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni centralnej lub lokalnej - o **10%**

- b) wyposażenie lokalu w gaz przewodowy - o **20%**
- c) wyposażenie lokalu w łazienkę - o **20%**
- d) położenie budynku w granicach administracyjnych miasta Wołowa - o **15%**

6. Łącznie obniżenie stawki czynszu **nie może przekroczyć 65%**. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w pkt. 5.

7. Osoby posiadające umowy najmu socjalnego lokalu **opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu** obowiązującej na terenie gminy obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych opisanych w pkt.4.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry **do dnia 10 każdego miesiąca**.

9. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, z budżetu Gminy Wołów oraz ze środków finansowych pozyskanych przez Gminę Wołów w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność Gminy Wołów źródło finansowania stanowią koszty zarządu ustalone przez współwłaścicieli nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 6 . Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu:

Lp.	Nazwa kosztów	Koszty na rok w zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja	380 000	415 000	430 000	430 000	445 000
2.	Koszty remontów, modernizacji budynków i lokali	392 000	1 240 000	350 000	470 000	190 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	165 000	173 300	180 000	184 000	187 700
Razem		937 000	1 828 300	960 000	1 084 000	822 700

ROZDZIAŁ VIII

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

1. Planuje się podejmowanie następujących działań:

- 1) inicjowanie i ułatwianie zamian lokali w celu racjonalnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i zwiększenia szans na terminowe regulowanie należnego czynszu, a także zamian lokali w celu dokonania zaplanowanych remontów budynków **w Lubiążu przy ul. Willmanna 26** oraz w celu wyłączenia budynków z użytkowania i ich rozbiórki bądź sprzedaży tj. **budynku przy Komuny Paryskiej 12, 39 i Inwalidów Wojennych 29A i 40.**
- 2) inicjowanie sprzedaży lokali w budynkach wymagających ponoszenia przez Gminę nakładów przewyższających wpływy z czynszu (oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 3) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, wypowiedanie umów najmu lokali w związku z zaległościami z tytułu czynszu,
- 4) wyłączanie z użytkowania lokali niesamodzielnych w celu ich remontu, przebudowy na lokale mieszkalne, a także adaptacji na pomieszczenia tymczasowe i lokale użytkowe,
- 5) przeprowadzenie analizy dotyczącej zasadności przekazania gminnej jednostce organizacyjnej lub spółce z wyłączonym udziałem Gminy Wołów kompetencji w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wołów.