



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 lipca 2018 r.

Poz. 3486

UCHWAŁA NR LVIII/286/2018 RADY GMINY GŁOGÓW

z dnia 29 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2018 – 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., 1610 ze zm.) Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Głogów nr LVI/278/2018 z dnia 29 maja 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
R. Jankowski

Załącznik do uchwały Nr LVIII/286/2018
Rady Gminy Głogów
z dnia 29 czerwca 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2022

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2018.994) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.2016.1610).

§ 2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2022 jest określenie zasad racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Głogów.

§ 3. Gmina Głogów jest właścicielem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głogów na lata 2018-2022, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.Dz.U.2016.1610) obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 1. Zawarte w tabeli ilości lokali są prognozowane na koniec poszczególnych lat. Gmina Głogów w latach objętych Programem nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych. Zaspokajanie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne oraz socjalne nastąpi poprzez najmowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców. Aktualnie Gmina Głogów posiada 34 lokale mieszkalne ogółem i planuje w latach objętych Programem sprzedaż jednego lokalu rocznie.

Tabela nr 1

Rodzaje lokali	2018	2019	2020	2021	2022
	Lokale socjalne	2	2	2	2
Lokale tymczasowe	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	32	31	30	29	38
Łączna ilość lokali	34	33	32	31	30

2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych stanowiących w całości własność Gminy Głogów - 3 szt., którymi zarządza Wójt Gminy Głogów oraz w budynkach stanowiących współwłasność – 6 szt., którymi zarządza Wspólnota Mieszkaniowa. Wszystkie lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieoznaczony. Wykaz lokali mieszkalnych oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr2

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne									
Lp	Adres budynku	Tytuł prawny		Powierz. Użytkowa [m ²]	Stan techniczny lokali w poszczególnych latach				
		Wypięzionych	Własność gminy		2018	2019	2020	2021	2022
1.	ul. Tęczowa 2, Ruszowice		5	53,30 63,00 60,50 63,50 25,40	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry
		2		63,49 65,12					
2.	ul. Tęczowa 21, Ruszowice		2	31,28 41,60	dost. dobry	zły dobry	zły dobry	zły dobry	zły dobry
		4		58,33 62,81 41,60 80,51					
3.	ul. Tęczowa 68, Ruszowice		6	53,70 32,43 33,84 26,70 17,40 67,80 42,30 60,50	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry dobry
		5		43,48 24,00 27,48 118,08					
4.	ul. Główna 46, Serby		1	60,70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		5		50,72 65,63 60,70 52,70 51,24					

5.	Stare Serby 9		5	60,32 77,58 23,80 61,80 28,00	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry
6.	ul. Spółdzielcza 1, Wilków		5	46,90 64,90 46,90 39,10 26,99	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry
		1		64,90					
7.	Grodziec Mały 50 B		5	65,50 65,26 60,62 58,37 35,37	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry	dobry dobry dobry dobry dobry
		3		27,00 54,77 71,86					
8	ul. Rudnowska 109, Głogów		3	52,95 33,75 66,90	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	Dobry dobry dobry

Lokale mieszkalne – socjalne

Lp	Adres	Tytuł prawny		Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny lokali W poszczególnych latach				
			Własność gminy		2018	2019	2020	2021	2022
1.	ul. Długa 76, Przedmoście		1	42,00	zły	zły	zły	zły	zły
2.	ul. Tęczowa 2, Ruszowice		1	25,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

3. Wszystkie lokale mieszkalne podłączone są do sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kilka jest wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną gazem z sieci gazowej. Pozostałe lokale mieszkalne posiadają instalację centralnego ogrzewania zasilaną z indywidualnych kotłowni – piec na paliwo stałe. W większości mieszkań wymieniona została stolarka okienna i drzwiowa. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego szacuje się w głównej mierze jako dobry.

4. Stan techniczny budynków mieszkalnych w których znajdują się lokale mieszkalne wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie: pokrycia dachu, przemurowania kominów, docieplenia, wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych oraz remontów klatek schodowych wraz z wymianą stolarki okiennej.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 6.1. Większość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów usytuowane są w budynkach wybudowanych w okresie powojennym. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga przeprowadzenia remontów z podziałem na priorytetowe oraz docelowe.

2. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska, a w szczególności remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Docelowo uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych lokali i budynków mieszkalnych, a w szczególności remont pokrycia dachu, docieplenie elewacji i wymiana stolarki okiennej.

4. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prace remontowe	Ilość budynków lub lokali, w których zostanie wykonane prace remontowe w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Remont dachu –wymiana pokrycia, przemurowanie i uszczelnienie kominów, montaż instalacji odgromowej	2	0	0	0	0
Remont klatki schodowej	1	0	0	0	0
Wymian pionów wodno - kanalizacyjnych	1	1	0	0	0
Wymiana instalacji elektrycznej	1	1	0	0	0
Docieplenie i odizolowanie fundamentów	0	1	0	0	0
Instalacja gazowa wraz z c.o.	0	1	0	0	0
Wymiana stolarki okiennej	1	1	0	0	0

5. Remonty budynków, w których Gmina posiada udziały będą finansowane proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotce.

6. Ponadto Gmina Głogów w latach objętych Programem, powyżej wskazanymi remontami będzie dążyć, w ramach swoich możliwości finansowych do stałej poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, poprzez bieżącą realizację zgłaszanych potrzeb remontowych.

7. Planowane i wykonywane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogarszającym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu i poprawią komfort życia mieszkańcom.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	ROK	ILOŚĆ LOKALI
1.	2018	1
2.	2019	1
3.	2020	1
4.	2021	1
5.	2022	1

Gmina Głogów w latach objętych programem planuje sprzedaż jednego lokalu rocznie jednakże faktyczna sprzedaż uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Głogów.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Głogów powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2018-2022 do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Głogów w drodze zarządzenia.

3. Wójt Gminy Głogów ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głogów ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

§ 9. 1. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

- a) łazienka/WC/wanna – 5%
- b) centralne ogrzewanie z kotłowni zbiorowej – 10%
- c) centralne ogrzewanie z kotłowni domowej – 5%
- d) pomieszczenie gospodarcze – 10%
- e) położenie lokalu na parterze budynku – 5%

2. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

- a) brak łazienki/WC/wanny – 5%
- b) ogrzewanie tradycyjne – piec kaflowy – 10%
- c) ogrzewanie – kuchnia węglowa – 10%
- d) brak wody ciepłej w lokalu – 20%
- e) położenie lokalu na I lub wyższym piętrze budynku – 5%

§ 10. Wysokość czynszu w zależności od dochodu.

1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu mieszkaniowym:

- a) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

2. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu socjalnym:

- a) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

3. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 6.

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.

§ 11. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Głogów wykonywane jest przez Wójta Gminy Głogów.

2. Zarządzania i administrowanie budynkami mieszkalnymi w których Gmina Głogów jest współwłaścicielem wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Głogów w latach 2018-2022 odbywać się będzie w następujący sposób:

- a) wpływów z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogów
- b) środków budżetu Gminy Głogów
- c) Środków finansowych pozyskanych przez Gminę Głogów w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	Koszty w tyś. zł				Razem
	Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacja	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	
2018	6.000,00	100.000,00	80.000,00	0	186.000,00
2019	6.000,00	100.000,00	80.000,00	0	186.000,00
2020	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00
2021	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00
2022	6.000,00	50.000,00	80.000,00	0	136.000,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głogów wyznacza się następujące zasady działania:

- a) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
- c) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Głogów.

2. Nie przewiduje się w czasie trwania programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych umowa najmu.

3. Gmina Głogów podejmie działania zachęcające do wykupu mieszkań z zasobów zgodnie z prognozą.