

**UCHWAŁA NR XXXVI/274/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 13 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017 - 2021".

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017 - 2021", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Konieczny

Załącznik
do uchwały Nr .../.../2017
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW NA LATA 2017-2021



GMINA ŻARÓW
POWIAT ŚWIDNICKI
WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

ŻARÓW 2017

Spis treści

ZAŁĄCZNIK	1
1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
2. ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY ŻARÓW	5
2.1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów	5
2.1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego	5
2.1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	11
2.1.3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego	11
2.2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	12
3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI	13
3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych	13
3.2. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów	14
3.3. Zasady określenia skali zapotrzebowania na remonty	16
4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017-2021	18
4.1. Polityka Gminy Żarów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych	18
4.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	19
5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ ZASADY OBNIŻANIA CZYNSZU	20
5.1. Zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Żarów	20
5.2. Zaległości w opłaceniu czynszów	24
5.3. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego	26
6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW W LATACH 2017-2021	26
7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2021	26
8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY TECHNICZNEGO UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻARÓW	27
9. POZOSTAŁE DZIAŁANIA POPRAWIAJĄCE I RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW	29
10. SPIS TABEL	31

1. Podstawa prawna opracowania

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarów na lata 2017-2021 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Zgodnie z powyższą ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego należącego do gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy Program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- prognozę zawierającą wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniając jednocześnie podział na lokale socjalne i mieszkalne w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb remontowych, która wynika ze stanu technicznego budynków,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy,
- wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Żarów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Żarów;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów.

Obowiązki Gminy, dotyczące polityki mieszkaniowej, wynikają z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej;
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 7) aktów prawa miejscowego.

Ileokroć w dokumencie jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarów na lata 2017-2021,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żarów,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Żarów,
- 5) lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Gminy Żarów,
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w ustawie,
- 7) lokalu służbowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny będący własnością Gminy, lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w ustawie;
- 9) budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości),
- 10) mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów – należy przez to rozumieć lokale, o którym mowa w ustawie,
- 11) konserwacji (remoncie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,

- 12) remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,
- 13) modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- 14) wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
- 15) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w ustawie;
- 16) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w ustawie;
- 17) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów

2.1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów

2.1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Żarów objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.

W swoim zasobie mieszkaniowym Gmina Żarów posiada 35 wyodrębnionych lokali socjalnych.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku, wchodzi 447 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 243,60 m², w tym:

- 29 lokali (w tym 6 lokale socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 1 204,13 m² (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 418 lokali (w tym 29 lokale socjalne), o łącznej powierzchni użytkowej 17 039,47 m² (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach wspólnotowych.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
100% własność Gminy	8	29	1 204,13
Budynki wspólnotowe	126	418	17 039,47
Razem	134	447	18 243,60

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów prezentuje tabela 2.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów – budynki należące w 100% do Gminy

L.p.	Adres		Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Rok budowy
1	Żarów, ul. Sikorskiego	2	3	156,53	1865
2	Żarów, ul. Armii Krajowej	45a	4	124,69	1906
3	Żarów, ul. Armii Krajowej	46a	1	47,40	1921
4	Żarów, ul. A. Mickiewicza	21	5	195,11	1907
5	Imbramowice, ul. Żarowska	55	4	167,73	1902
6	Łażany ul. Sportowa	8	4	201,28	1905
7	Łażany, ul. Strzegomska	24	7	269,55	1912
8	Siedlimowice	23	1	67,56	1895
Łącznie			29	1 204,13	-

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów – budynki wspólnotowe

L.p.	Adres budynku		Ilość lokali mieszkalnych gminy	Powierzchnia mieszkalna lokali [m ²]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1	ul. 1 Maja	13	1	30,81	47,29
2	ul. Armii Krajowej	2	4	96,23	128,12
3	ul. Armii Krajowej	3	1	34,26	52,42
4	ul. Armii Krajowej	4	1	20,85	33,52
5	ul. Armii Krajowej	6	1	22,59	43,39
6	ul. Armii Krajowej	7	1	38,50	58,87
7	ul. Armii Krajowej	10	3	83,01	104,01
8	ul. Armii Krajowej	17	1	25,95	50,61

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW NA LATA 2017-2021

L.p.	Adres budynku		Ilość lokali mieszkalnych gminy	Powierzchnia mieszkalna lokali [m ²]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
9	ul. Armii Krajowej	18	1	34,63	56,92
10	ul. Armii Krajowej	19	1	15,87	29,21
11	ul. Armii Krajowej	20	3	43,97	95,39
12	ul. Armii Krajowej	23 a	3	42,67	89,63
13	ul. Armii Krajowej	24	2	59,79	81,45
14	ul. Armii Krajowej	25	8	188,16	312,71
15	ul. Armii Krajowej	27	9	151,31	313,35
16	ul. Armii Krajowej	29	7	94,49	209,93
17	ul. Armii Krajowej	30	2	14,95	32,81
18	ul. Armii Krajowej	31	2	45,40	89,28
19	ul. Armii Krajowej	32	6	100,71	249,44
20	ul. Armii Krajowej	39	4	175,94	243,09
21	ul. Armii Krajowej	40	3	67,43	116,06
22	ul. Armii Krajowej	40 a	4	144,14	184,60
23	ul. Armii Krajowej	41	2	28,46	37,79
24	ul. Armii Krajowej	43	1	13,73	26,20
25	ul. Armii Krajowej	44	3	32,19	50,47
26	ul. Armii Krajowej	45	4	46,73	87,43
27	ul. Armii Krajowej	46	2	75,64	133,94
28	ul. Armii Krajowej	49	3	53,08	91,18
29	ul. Armii Krajowej	50	4	80,22	138,66
30	ul. Armii Krajowej	51	1	29,42	49,53
31	ul. Armii Krajowej	55	1	27,72	39,50
32	ul. Armii Krajowej	59,61	9	258,67	400,59
33	ul. Armii Krajowej	62	6	178,25	291,48
34	ul. Armii Krajowej	63	3	59,88	121,48
35	ul. Armii Krajowej	67 b	3	89,86	122,09
36	ul. Armii Krajowej	67 c	1	44,07	65,55
37	ul. Armii Krajowej	80	4	107,53	157,77
38	Buków - ul. Kwiatowa	12	1	22,11	38,26
39	Buków - ul. Kwiatowa	21	3	130,18	176,21
40	Buków - ul. Lipowa	22	2	61,23	92,42

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW NA LATA 2017-2021

L.p.	Adres budynku		Ilość lokali mieszkalnych gminy	Powierzchnia mieszkalna lokali [m ²]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
41	ul. Cicha	2	2	69,17	92,00
42	ul. Cicha	4, 4a	7	265,68	383,85
43	ul. Cicha	6	1	55,97	84,50
44	ul. Dworcowa	2	4	102,30	174,82
45	Imbramowice - ul. Spokojna	3	4	197,27	259,77
46	Imbramowice - ul. Stawowa	1	2	61,73	84,31
47	Imbramowice - ul. Żarowska	34	5	197,09	368,51
48	Imbramowice - ul. Żarowska	47	5	223,01	285,64
49	Imbramowice - ul. Żarowska	59	6	137,90	215,97
50	Kalno	16	2	91,30	91,30
51	ul. Kopernika	1,3	8	167,24	338,27
52	ul. Kopernika	4	1	16,62	28,98
53	ul. Kopernika	5	3	115,24	148,98
54	ul. Kopernika	6	5	173,87	192,54
55	ul. Krasińskiego	1	3	57,14	83,62
56	ul. Krasińskiego	3	1	27,11	39,81
57	ul. Krasińskiego	6	4	129,94	210,64
58	ul. Kręta	2	1	22,12	38,16
59	ul. Kręta	4	2	15,00	30,00
60	ul. Kręta	7,7a	2	48,22	79,25
61	ul. Kręta	8	3	101,49	137,10
62	ul. Kręta	10	1	20,20	42,20
63	ul. Kwiatowa	1	25	528,29	910,64
64	Łażany - ul. Leśna	2	3	84,51	140,39
65	Łażany - ul. Leśna	2a	3	62,73	102,82
66	Łażany - ul. Leśna	2b	3	137,36	137,36
67	Łażany - ul. Sportowa	4	1	31,03	46,51
68	Łażany - ul. Sportowa	8a	3	89,50	141,19
69	Łażany - ul. Sportowa	11a	4	99,13	145,76

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW NA LATA 2017-2021

L.p.	Adres budynku		Ilość lokali mieszkalnych gminy	Powierzchnia mieszkalna lokali [m ²]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
70	Łażany - ul. Strzegomska	2	5	140,55	211,75
71	Łażany - ul. Strzegomska	6	2	50,15	80,77
72	Łażany - ul. Wrocławska	6,6a	5	200,81	289,06
73	ul. Mickiewicza	1	4	81,59	100,46
74	ul. Mickiewicza	4	4	145,31	179,49
75	ul. Mickiewicza	5	1	30,52	44,37
76	ul. Mickiewicza	11	2	31,93	45,13
77	ul. Mickiewicza	12	2	67,90	102,88
78	ul. Mickiewicza	15	2	70,11	82,34
79	ul. Mickiewicza	19	2	106,79	117,79
80	ul. Mickiewicza	25	2	51,32	71,82
81	ul. Mickiewicza	27	2	60,29	70,38
82	Mrowiny - ul. Myśliwska	6	1	21,50	43,00
83	Mrowiny - ul. Szkolna	6	3	51,87	87,36
84	Mrowiny - ul. Szkolna	8	3	73,15	113,88
85	Mrowiny - ul. Szkolna	16	1	19,84	33,34
86	Mrowiny - ul. Wojska Polskiego	11	1	32,60	53,83
87	Mrowiny - ul. Wojska Polskiego	16	3	130,07	145,19
88	Mrowiny - ul. Wojska Polskiego	23	2	19,30	36,45
89	Mrowiny - ul. Wojska Polskiego	35	4	73,43	140,45
90	Mrowiny - ul. Wojska Polskiego	39	8	240,80	351,37
91	Mrowiny - ul. Zamkowa	4b	1	24,94	50,17
92	Mrowiny - ul. Zamkowa	4c	1	15,30	27,10
93	ul. Ogrodowa	8	2	55,21	69,66
94	ul. Ogrodowa	10	2	60,83	80,14
95	ul. Ogrodowa	12	5	120,88	214,62

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻARÓW NA LATA 2017-2021

L.p.	Adres budynku		Ilość lokali mieszkalnych gminy	Powierzchnia mieszkalna lokali [m ²]	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
96	ul. Ogrodowa	14	3	45,58	79,85
97	ul. Ogrodowa	16	2	72,59	88,19
98	ul. Ogrodowa	18	4	99,22	145,27
99	ul. Ogrodowa	24	1	36,32	46,43
100	ul. Ogrodowa	26	2	78,14	98,14
101	ul. Piastowska	2	2	69,93	79,51
102	Plac Wolności	4	2	91,60	106,29
103	Pożarzysko	9	1	32,00	47,99
104	ul. Puszkina	1	3	102,62	142,97
105	ul. Rybacka	33	5	129,16	175,30
106	ul. Rybacka	35	1	20,00	40,00
107	Siedlimowice	3	1	52,88	75,64
108	Siedlimowice	10	4	173,52	210,14
109	ul. Sikorskiego	5,7	14	268,66	439,87
110	ul. Słowackiego	3	3	61,27	87,90
111	ul. Słowackiego	3a	1	40,00	50,00
112	ul. Sportowa	3	7	279,57	342,92
113	ul. Sportowa	4	1	49,93	71,66
114	ul. Sportowa	6	2	54,15	71,49
115	ul. Sportowa	16	2	64,25	76,14
116	ul. Szkolna	2	4	147,51	157,81
117	ul. Szkolna	3	4	163,90	211,60
118	ul. Szkolna	4	2	78,14	78,14
119	Wierzbna, ul. Świdnicka	38	3	34,22	95,75
120	ul. Wojska Polskiego	1	4	77,09	119,30
121	ul. Wojska Polskiego	3	2	49,22	64,11
122	ul. Wojska Polskiego	5	6	160,92	192,65
123	ul. Zamkowa	5	2	39,34	59,56
124	ul. Zamkowa	7,7a,9,11,15	18	435,32	714,74
125	ul. Zamkowa	8	5	140,95	172,26
126	ul. Zamkowa	9a	2	61,60	77,51
Łącznie			418	11 385,38 m²	17 039,47 m²

Lokale tworzące zasób mieszkaniowy Gminy Żarów znajdują się w budynkach wspólnotowych (93,51% wszystkich lokali) oraz w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Żarów (6,49% wszystkich lokali).

2.1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że do najstarszych należą budynki wybudowane w 1865 roku. Pozostałe budynki zostały wybudowane w latach 1895 -1929.

Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów znajduje się zadowolającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowolający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją. W stanie złym znajdują się dwa budynki pochodzące z roku 1865 oraz 1906.

2.1.3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego

Gmina Żarów poprzez swoje działania kontynuuje utrzymywanie zadowolającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2016 r.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy
Wodociąg sieciowy	447	100%
Kanalizacja sanitarna zbiorcza	313	70,02%
Ustęp spłukiwany	385	86,13%
Łazienka	364	81,43%
Gaz przewodowy	347	77,63%
Centralne zbiorcze ogrzewanie	26	5,82%
Centralna zbiorcza ciepła woda	26	5,82%

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Wszystkie mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów wyposażone są w wodociąg sieciowy. Kanalizacja sanitarna zbiorcza jest w chwili obecnej na poziomie 70,02%. Ponad 86% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w ustęp spłukiwany. Dostęp do gazu przewodowego ma ponad 77% lokali mieszkalnych, natomiast tylko 5,82% lokali jest wyposażonych w centralne zbiorcze ogrzewanie oraz ma zapewniony dostęp do zbiorczej ciepłej wody użytkowej. Pozostałe lokale mają indywidualne systemy grzewcze i wody.

2.2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, co prezentuje tabela 5.

Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów do 2021 r.

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Budynki Gminy					
Liczba lokali	29	29	29	29	29
Powierzchnia użytkowa lokali bez pomieszczeń przynależnych (w m ²)	1 204,13	1 204,13	1 204,13	1 204,13	1 204,13
Budynki wspólnotowe					
Liczba lokali	400	380	370	360	350
Powierzchnia użytkowa lokali bez pomieszczeń przynależnych (w m ²)	16 000,00	15 000,00	14 600,00	14 000,00	13 500,00

Źródło: Opracowanie własne

Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów zmniejszy się z 447 do 379 lokali mieszkalnych.

Nie przewiduje się likwidacji funkcji mieszkalnych w budynkach należących w 100% do Gminy Żarów. Natomiast liczba lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych zmniejszy się z 418 (uwzględniających lokale socjalne) do 350 lokali mieszkalnych. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

Prognozuje się, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych bez pomieszczeń przynależnych zmniejszy się o ok. 3 540,00 m² (z ok. 18 243,60 m² do ok. 14 660,00 m² powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych).

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
stan techniczny budynku					
Budynki Gminy (100%)	8	8	8	8	8
Zadowolający	6	6	6	6	6
Średni	2	2	2	2	2
Zły	0	0	0	0	0

<i>stan techniczny budynku</i>					
Budynki wspólnotowe	126	126	126	126	126
Zadawalający	126	126	126	126	126
Średni	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Żarowie.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

W latach 2012-2016 do Urzędu Miejskiego w Żarowie wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2012 - 2016 przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dot. lokali socjalnych i komunalnych.

Rok	Lokale socjalne	Lokale komunalne
2012	5	5
2013	4	3
2014	5	4
2015	2	7
2016	2	7

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie

Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich.

Lokale socjalne

Według stanu na grudzień 2016 roku na terenie Gminy Żarów wyznaczonych było 35 lokali socjalnych, z czego 17,14% znajduje się w budynkach komunalnych należących w 100% do Gminy Żarów, a pozostałe 82,86% znajduje się w budynkach wspólnotowych.

Lokale służbowe

Z zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów nie zostały wyodrębnione lokale związane ze stosunkiem pracy.

Lokale zamienne

Gmina Żarów zapewni w razie konieczności lokale zamienne.

Pomieszczenia tymczasowe

Obecnie Gmina Żarów nie dysponuje lokalami tymczasowymi. Jednak z uwagi na mający się odbyć remont dworca kolejowego w Żarowie przez PKP S.A., gmina podpisała wstępną deklarację o wydzierżawieniu dwóch pomieszczeń w części mieszkalnej, jako lokale tymczasowe. Remont dworca ma zostać zakończony do końca czerwca 2018r, a przedmiotowe lokale zostaną kompleksowo wyremontowane.

3.2. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu

Gminy Żarów

Budynki istniejące w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów w większości znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Jedynie dwa z nich wymagają przeprowadzenia remontów głównych. Dlatego też planuje się w latach 2017 - 2021 przeprowadzenie remontów głównych oraz remontów bieżących i konserwacji.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- w zakresie standardu budynków m.in.:
 - sprawną instalację odgromową,
 - stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - elewację budynku bez ubytków,
 - sprawną instalację elektryczną,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy
 - odwodnienia dachów,
- w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych m.in.:
 - sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Żarów wskazuje się remonty obejmujące:

- roboty dekarско – blacharskie;
- prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych;
- wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań).

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Żarów sporządzany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, orzeczeń stanu technicznego zasobu).

Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych w latach 2017 - 2021

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość	2017	2018	2019	2020	2021
1	Roboty dekarско - blacharskie	2	110 000	70 000	-	-	-
2	Remonty przewodów kominowych	8	80 000	60 000	60 000	-	-
3	Termomodernizacja		-	100 000	200 000	100 000	-
4	Wymiana/Naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji		-	140 000	40 000	40 000	40 000
5	Dobudowa pionu sanitarnego	1		150 000			
Razem			190 000	520 000	300 000	140 000	40 000

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie

Z danych przedstawionych w tabeli 8 wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na roboty termomodernizacyjne budynków, obejmujących: poprawę sprawności energetycznej budynków (docieplanie ścian i stropów, wymiana okien na klatkach schodowych, wymiana źródeł ciepła i instalacji grzewczych) oraz roboty dekarско – blacharskie. Do remontu dachu kwalifikują się w chwili obecnej 3 budynki.

Zaplanowane prace remontowe, które na pewno będą realizowane w latach 2017 - 2021 przedstawiają się następująco:

1. Budynek przy ul. Sikorskiego 2 w Żarowie – Remont dachu, elewacji i dobudowanie pionu sanitarnego i przewodów kominowych, remont pomieszczeń – koszt: 140 000,00 zł w latach 2017-2018 (rewitalizacja budynków);
- koszt 420 000,00 zł w latach 2018-2021;
2. Budynek przy ul. Armii Krajowej 45a – Remont dachu – koszt: 70 000,00 – rok 2018;
3. Budynek przy ul. Mickiewicza 21 w Żarowie – Remont elewacji i częściowe docieplenie ścian, izolacja pionowa ścian przyziemia i wykonanie opaski wokół budynku, dobudowa pionów kominowych
– koszt: 180 000,00 zł w latach 2017-2018 (rewitalizacja budynków);
– koszt: 60 000,00 zł w latach 2017-2018.

Łączny planowany koszt prac remontowych, należących w 100% budynków gminy, w latach 2017 - 2021 szacuje się na ok. 1 190 000,00 zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

3.3. Zasady określenia skali zapotrzebowania na remonty

Głównym celem remontów jest przywrócenie wartości użytkowej budynku poprzez naprawę powstałych uszkodzeń lub wymianę zużytych elementów obiektu. Racjonalna gospodarka mieszkaniowa ma za zadanie nie dopuszczać do sytuacji, w której budynek ulegnie uszkodzeniu. W tym celu stosuje się:

- naprawy główne,
- naprawy bieżące,
- konserwacje.

Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów znajduje się w zadowalającym stanie technicznym, w związku z czym, nie wymagają one obecnie przeprowadzania napraw głównych. Budynki znajdujące się w stanie zadowalającym wymagają jedynie prowadzenia napraw bieżących oraz konserwacji, w razie konieczności.

Wysokość niezbędnych nakładów finansowych na remonty ustala się przy pomocy poniższych założeń:

- normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia;

- koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów;
- remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego.

Przeciętny koszt remontu głównego kształtuje się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia, w tym:

- 30% dla odtworzenia stanu pierwotnego,
- 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do współczesnego standardu.

Dla określenia wartości odtworzenia przyjmuje się koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wartość wskaźnika zostaje ogłoszona obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego dwa razy w ciągu roku dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Wrocławia.

Tabela 9 prezentuje wskaźniki opracowane przez Instytut Rozwoju Miast, będące jednym z narzędzi oceny potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego jednostek samorządu terytorialnego. Wskaźniki te mają zastosowanie także w przypadku Gminy Żarów.

Tabela 9. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych

Zasoby według okresu budowy	Wskaźnik stóp remontowych w skali roku (%)	Stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów		
		bieżące	pośrednie i zabezpieczające	gruntowne
do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919 – 1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945 – 1960	1,1	0,6	0,5	-
1961 – 1970	1	0,6	0,4	-
1971 – 1990	0,8	0,6	0,2	-
po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

Źródło: Ocena stopnia degradacji technicznej i funkcjonalnej polskich miast na wybranych przykładach i w oparciu o zgromadzone informacje, dr T. Żelawski, doc. dr J. Korniłowicz, prof. dr hab. arch. W. Werner, prof. dr hab. arch. H. Zaniewska, mgr M. Thiel, Warszawa, 2008

Uwzględniając stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów, do obliczeń przyjęto 0,5% oraz 0,6% koszt odtworzenia w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące. Przyjmując koszt otworzenia w wysokości 3 528 zł/m² oraz stopę remontową 0,5% oraz 0,6% określono nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych, które kształtują się na poziomie 1,40 zł/m² dla budynków w grupie wiekowej do 1918 r. oraz 1,68 zł/m². Do remontów bieżących i konserwacji zakwalifikowano 100% powierzchni zasobów.

Istnieje wiele ograniczeń związanych z realizacją programu remontowego w zasobach mieszkaniowych. Do najistotniejszych zaliczyć można:

- ograniczone możliwości finansowe części właścicieli lokali mieszkalnych (w przypadku budynków wspólnotowych),
- trudności w porozumieniu się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania niezbędnych robót remontowych (w przypadku budynków wspólnotowych),
- ograniczone możliwości finansowe budżetu Gminy Żarów w latach obowiązywania Programu,
- sytuacje, których nie można przewidzieć (np. pożary), które pociągają za sobą wysokie koszty remontu zniszczonych budynków bądź koszty związane z rozbiórką budynków.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

4.1. Polityka Gminy Żarów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147).

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Żarów określa uchwała Nr XXVI/204/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 września 2016 r.

Lokale mieszkalne w budynkach należących do Gminy sprzedawane są bez konieczności przeprowadzania procedury przetargowej, w przypadku dotychczasowych najemców lokali, natomiast w pozostałych przypadkach mogą być przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje przez Burmistrza Miasta Żarów na podstawie wyceny danego lokalu mieszkalnego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Tabela 10. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Żarów w latach 2012-2016

Liczba sprzedanych lokali									
2012		2013		2014		2015		2016	
ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]	ilość	pow. użytkowa [m ²]
154	7 661,48	5	267,14	5	236,99	5	236,99	9	422,40

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Tabela 11. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2012 - 2016

Lokalizacja mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (zł)				
	2012	2013	2014	2015	2016
Gmina Żarów	472 471,44	186 575,60	127 581,98	95 852,08	65 110,10

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

W latach 2012-2016 sprzedano 178 mieszkań o powierzchni 8 763,57 m² o wartości 947 591,20 zł.

4.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Gmina Żarów dysponuje obecnie 418 lokalami w budynkach wspólnotowych. W latach 2017 - 2021 Gmina Żarów planuje sprzedać 68 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych. Nie wyklucza się sprzedaży lokali w budynkach w 100% należących do Gminy Żarów.

Prognozę sprzedaży mieszkań w latach 2017-2021 sporządzono w trzech wariantach obejmujących ilość sprzedanych mieszkań, ich powierzchnię oraz średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej z 2016 roku (1800,00 zł/m²). Uwzględniając jednak bonifikatę wynikającą z uchwały (wartość 90%) to cena za 1 m² będzie wynosić około 180 zł.

Tabela 12. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
wariant realistyczny					
liczba sprzedanych mieszkań	18	20	10	10	10
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	810	900	450	450	450
stawka za 1 m ²	180,00	185,40	190,96	196,69	202,59
wpływy ze sprzedaży w zł	145 800,00	166 860,00	85 932,90	88 510,89	91 166,21
wariant optymistyczny					
liczba sprzedanych mieszkań	25	23	15	15	15
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	1 000	920	600	600	600
stawka za 1 m ²	200,00	206,00	212,18	218,55	225,10
wpływy ze sprzedaży w zł	200 000,00	189 520,00	127 308,00	131 127,24	135 061,06
wariant pesymistyczny					
liczba sprzedanych mieszkań	10	10	5	5	5
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	400	400	200	200	200
stawka za 1 m ²	150,00	154,50	141,14	136,90	132,79
wpływy ze sprzedaży w zł	60 000,00	58 200,00	28 227,00	27 380,19	26 558,78

Źródło: Opracowanie własne

Założenia do prognozy sprzedaży mieszkań w latach 2017-2021:

wariant pesymistyczny:

- coroczny spadek liczby sprzedanych mieszkań w latach 2017 - 2021;
- spadek wartości 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań o 3% w okresie 5-letnim;

wariant realistyczny:

- liczba sprzedanych mieszkań jest nie mniejsza niż 10 rocznie;
- cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań wzrasta o 3%;

wariant optymistyczny:

- liczba sprzedanych mieszkań jest nie mniejsza niż 15 rocznie;
- cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań wzrasta o 3%.

Gmina Żarów będzie prowadził także sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do Gminy.

5. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

5.1. Zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Żarów

Polityka czynszowa Gminy Żarów w latach 2017 - 2021 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzenia, maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² na terenie Gminy Żarów, może wynosić ok. 8,82 zł.

Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta Żarów w drodze zarządzenia. Aktualnie miesięczna stawka bazowa przyjęta zarządzeniem z dnia 01 grudnia 2014 r. Nr 165/2014 Burmistrza Miasta Żarów ustalenia miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów wynosi 3,78 zł, co oznacza, że stanowi jedynie 1,29% wartości odtworzenia.

Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Kryteria procentowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Żarów, uwzględniające czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych przedstawiają się następująco:

- Czynniki podwyższające stawki czynszu:
 1. Wyposażenie w urządzenia i instalacje techniczne – Mieszkania o pełnym standardzie: 10%.
- Czynniki obniżające stawki czynszu:
 1. Położenie budynku – budynek położony na terenie wsi nieposiadającej komunikacji miejskiej: 5%,
 2. Położenie lokalu w budynku – Lokal na poddaszu: 5%, lokal ze wszystkimi oknami po stronie północnej: 5%,
 3. Wyposażenie w urządzenia i instalacje techniczne – Brak instalacji wodociągowej w budynku: 10%; Brak wc w budynkach: 5%,
 4. Budynki w złym stanie technicznym: 5%.

Maksymalny wzrost stawki czynszu w stosunku rocznym nie może być wyższy niż 5% plus publikowany wskaźnik inflacji za dany rok.

W obecnych warunkach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego, powinna być uzależniona głównie od standardu lokalu tj. od wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne.

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku:

- a. Strefa miejska 0%,
- b. Peryferie miasta - 5%,
- c. Strefa wiejska -10%,

d. Domy jednorodzinne (budynki mieszkalne, w których znajduje się tylko jeden lokal): +10%;

2) Położenie lokalu budynku:

a. Lokal mieszkalny w suterenie lub na poddaszu: - 5%,

3) Ogólny stan techniczny budynku:

a. Budynki zadbane o wysokim standardzie: +10%

b. Budynki o dużym stopniu zniszczenia, o niskim standardzie: - 10%

4) Wyposażenie lokali:

a. Ciemna kuchnia lub brak kuchni z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym, wspólne łazienki: - 5%,

b. Ogrzewanie lokalu mieszkalnego piecami węglowymi lub elektrycznymi: - 5%,

c. Brak instalacji kanalizacyjnej: - 5%,

d. Brak instalacji wodociągowej: - 5%,

e. Podniesienie standardu lokalu mieszkalnego przez najemcę: -10%,

Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 20%.

Inne rozwiązanie proponowane do wdrożenia, w zakresie obniżenia stawki czynszu, jest możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych (§ 6. 1.), ustanowiono następujące kryteria dochodów uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

1) najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 110 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10 % w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Żarów.

2) najemcy lokali socjalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 80 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 60 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego

mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20 % w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Żarów.

2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy, przy czym nie jest równocześnie możliwa zamiana zajmowanego lokalu mieszkalnego na mniejszy.

Wyżej opisane kwoty mogą ulec zmianie wraz ze zmianą obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie.

Zmiany w stawce czynszu są zasadne i mogą być dokonywane także w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- wynajmujący dokona ulepszeń przez co zwiększy się wartość użytkowa lokalu,
- nastąpi zmniejszenie się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu, przez co zmniejszy się wartość użytkowa lokalu.

Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki bazowej najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Jak wynika z tabeli nr 13 stawka czynszu dla tego typu lokali wynosi 1,89 zł za 1 m².

Dla ustalenia wysokości stawki czynszu dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających, jak również obniżających ich wartość użytkową.

Podwyższenie czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, nie może być dokonywane częściej niż raz na 6 miesięcy.

Wysokość stawek czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Żarów przedstawia tabela 13.

Tabela 13. Wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej z podziałem na rodzaje lokali

Kategoria lokalu	Stawka za 1 m ² powierzchni użytkowej (zł)
Lokal mieszkalny	3,78
Lokal socjalny	1,89

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie

Uwzględniając ograniczone możliwości finansowe mieszkańców uzasadnione wydaje się być rozłożenie w czasie procesu dochodzenia do stawek czynszu równych 3% wartości odtworzeniowej w skali roku.

W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego uzasadniony wydaje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu. Dochody z tytułu czynszu zostaną przeznaczone na sfinansowanie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów.

Dla województwa dolnośląskiego, wyłączając Wrocław, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 01 października 2016 r. do 31 marca 2017 r. wynosi 3 528 zł. Wskaźnik ten został ogłoszony obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 września 2016 r.

Wysokość wskaźnika ustalana jest na podstawie:

- danych pozyskanych z Urzędu Statystycznego, gdzie wskazana jest średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie dolnośląskim, za kwartał poprzedzający kwartał, w którym obliczony jest wskaźnik;
- danych Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczącego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dla województwa dolnośląskiego;
- danych wynikających z własnej analizy Urzędu opartej o informacje przekazane przez inwestorów budynków wielorodzinnych.

Wysokość wskaźnika ma istotne znaczenie dla ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych na terenie Gminy Żarów. Roczny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 3% wartości wskaźnika.

5.2. Zaległości w opłaceniu czynszów

Zgodnie z art. 59 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku, zadłużenia mogą być umarzane, odraczane bądź rozkładane na raty. Szczegółowe zasady dotyczące

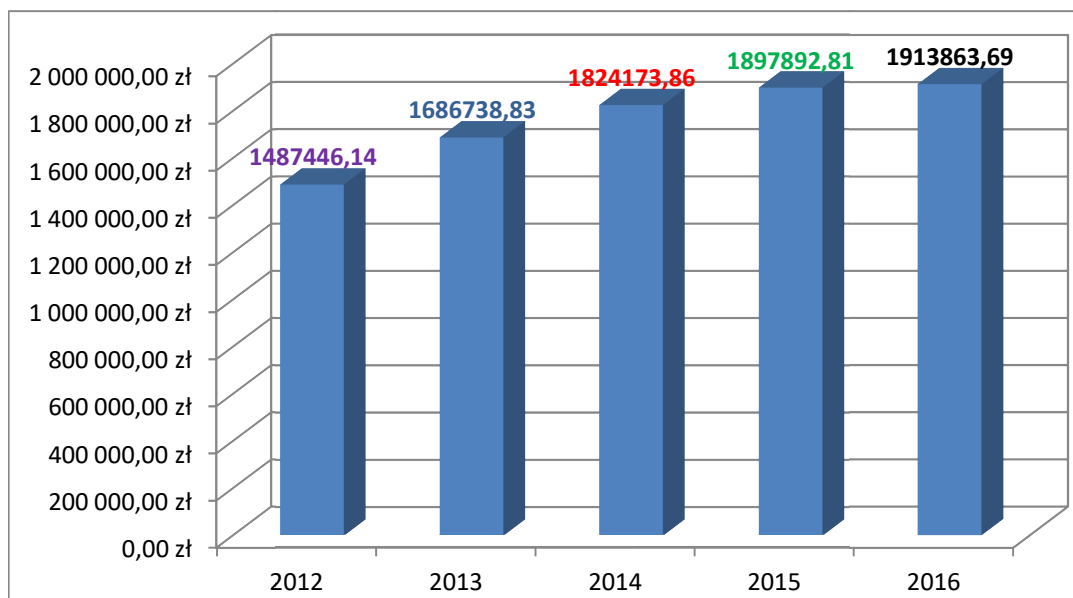
sposobu i trybu udzielania ulg oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Tabela 14. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2012 - 2016

Rok	Wysokość zaległości z tytułu czynszu [zł]
2012	1 487 446,14
2013	1 686 738,83
2014	1 824 173,86
2015	1 897 892,81
2016	1 913 863,69

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Wykres 1. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Żarów w latach 2012 - 2016



Źródło: Opracowanie własne

Z danych zawartych w tabeli 14 oraz na wykresie 1 wynika, że zadłużenie z tytułu niepłacenia czynszu przez najemców lokali systematycznie wzrasta. W latach 2012 – 2016 nastąpił wzrost zadłużenia o 28,67%.

Wysokość zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Żarów 2016 roku wyniosła 1 913 863,69 zł. Gmina będzie podejmować działania windykacyjne mające na celu obniżenie poziomu zadłużenia.

5.3. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy. Odszkodowanie będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ww. ustawy. Wysokość odszkodowania ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów w latach 2017-2021

Lokalami mieszkalnym stanowiącym zasób mieszkaniowy Gminy Żarów zarządza Burmistrz Miasta Żarów.

W latach obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów są:

- wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Żarów,
- środki z budżetu Gminy np. w ramach konkursu gminnego „Nasz dom”.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów w latach 2017 - 2021 mogą być środki pozyskane z:

- W ramach działania 6.3.4 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów – ZIT AW (TYP B: Remont, odnowa części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych) zmodernizowane zostanie 29 budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze zdegradowanym określonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Żarów (Nr XXIII/179/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 czerwca 2016 roku w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Żarów na lata 2011-2020 (aktualizacja)” z późn. zm.).
- Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 711 z późn. zm.) – program polega na współfinansowaniu

przez Bank Gospodarstwa Krajowego części kosztów przedsięwzięć mających na celu utworzenie lokali socjalnych i komunalnych pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równiej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej utworzonych lokali komunalnych. Wsparcie udzielane jest m.in. gminom, związkom międzygminnym, powiatom i ma charakter bezzwrotny pod warunkiem utrzymania socjalnego charakteru utworzonego zasobu po jego realizacji na warunkach ustawowych, a wysokość wsparcia wynosi od 30 do 50% kosztów przedsięwzięcia;

- Funduszu Termomodernizacji i Remontów – o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (t. j. Dz. U. z 2017, poz.130) w formie:
 - premii termomodernizacyjnej;
 - premii remontowej;
- Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych – z którego udzielane są kredyty przeznaczone na finansowanie dokumentacji projektowanych inwestycji komunalnych przewidzianych do współfinansowania z funduszu Unii Europejskiej. Do projektów tych zaliczyć można: studium wykonalności inwestycji, analizę kosztów i korzyści, pozostałą dokumentację projektową, analizy, ekspertyzy, niezbędne studia do przygotowania realizacji inwestycji.

Szczegółowe zapotrzebowanie na środki oraz ich wielkość z poszczególnych źródeł określone zostaną w odrębnych uchwałach.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Tabela 15. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012-2016 na terenie Gminy Żarów [złotyach]

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	65 047,83	37 523,52	44 238,86	58 753,21	52 877,00
Koszty remontów bieżących, konserwacji, usuwania awarii, przeglądów okresowych	56 827,83	30 008,58	77 731,50	88 481,87	242 342,00
Koszty modernizacji budynków i lokali	291 638,49	201 315,96	330 657,20	307 822,42	274 725,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 077 420,67	1 078 904,08	1 118 715,62	1 104 541,82	1 144 404,00

Źródło: Dane Urząd Miejski w Żarowie

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów w latach 2017-2021 przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021 na terenie Gminy Żarów

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	30 000,00	28 000,00	25 000,00	22 000,00	20 000,00
Koszty remontów bieżących, konserwacji, usuwania awarii, przeglądów okresowych	40 000,00	39 000,00	38 000,00	37 000,00	36 000,00
Koszty modernizacji budynków i lokali	180 000,00	160 000,00	140 000,00	120 000,00	100 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	850 000,00	850 000,00	850 000,00	850 000,00	850 000,00

Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać. Ponadto przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego.

Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Żarów udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, o których mowa w ust. 8 pokrywane będą w szczególności:

- ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;

- ze środków pochodzących z płać jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki);
- z kredytów.

9. Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Żarów będzie podejmować działania zmierzające do:

- zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłać czynszowych oraz windykacja zaległości;
- rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów, jak również ewentualnych korzyści wynikających z ich zbycia;
- wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Żarów, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

Obecnie jest złożony wniosek do Aglomeracji Wałbrzyskiej w ramach projektu 6.3.4 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów – ZIT AW (TYP B: Remont, odnowa części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych). Wytypowano w ramach ogłoszonego konkursu 29 budynków w mieście Żarów, w tym 27 budynków wspólnot mieszkaniowych i 2 budynki komunalne. Prace zgłoszone w ramach konkursu dotyczą remontów części wspólnych tj. elewacji, dachów oraz przewodów kominowych. W sumie wśród tych wszystkich zgłoszonych budynków jest 108 lokali gminnych, z czego 97 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a 11 lokali w w budynkach komunalnych. Dzięki tym pracom z pewnością poprawi się stan techniczny budynków oraz mieszkań.

Gmina Żarów będzie nadal podejmowała działania zmierzające do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe od Agencji Nieruchomości Rolnych. Tereny pozyskane posłużą zarówno pod budownictwo mieszkaniowe w ramach projektów rządowych, jak i budownictwo socjalne.

Ponadto w latach 2017-2025 Gmina Żarów planuje wykonać sieci kanalizacji sanitarnej na terenach miejscowości Łażany, Kalno, Mrowiny. W miejscowości Łażany projekt właśnie jest realizowany, natomiast na pozostałe 2 miejscowości gmina będzie składać wnioski na pozyskanie funduszy zewnętrznych w I półroczu 2017r. W przypadku realizacji tych zadań, na terenie tych miejscowości nastąpi znaczna poprawa w stanie technicznym budynków oraz prawidłowym odprowadzaniu ścieków. Pozwoli to również na podjęcie kolejnych prac w lokalach komunalnych, związanych z wykonaniem pomieszczeń sanitarnych.

10. Spis tabel

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2016 r.....	6
Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów – budynki należące w 100% do Gminy	6
Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów – budynki wspólnotowe	6
Tabela 4. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów – stan na 31.12.2016 r.	11
Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów do 2021 r.	12
.....	12
Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów	12
Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dot. lokali socjalnych i komunalnych.	13
Tabela 8. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych w latach 2017 - 2021.....	15
Tabela 9. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych.....	17
Tabela 10. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Żarów w latach 2012-2016	18
Tabela 11. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2012 - 2016	19
Tabela 12. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2017-2021	19
Tabela 13. Wysokość stawki czynszu za 1 m ² pow. użytkowej z podziałem na rodzaje lokali	24
Tabela 14. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2012 - 2016.....	25
Tabela 15. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012-2016 na terenie Gminy Żarów [złoty].....	28
Tabela 16. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021 na terenie Gminy Żarów	28

Wykres 1. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Żarów w latach 2012 - 2016..	25
--	-----------

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVI/274/2017

Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 kwietnia 2017r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017 - 2021".

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XXXIX/232/2001 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 grudnia 2001 roku "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2002 - 2006 przestał obowiązywać, opracowano nowy program obejmujący lata 2017 - 2021.

Sporządziła:

Stanisława Jabłońska

Inspektor ds. mieszkaniowych