

**UCHWAŁA NR XXII/159/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 25 czerwca 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2020-2025”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2020-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 kwietnia 2017 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2017-2021”

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Konieczny

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM

ZASOBEM GMINY ŻARÓW

na lata 2020-2025

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarów na lata 2020-2025 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 2020 roku, poz. 611). 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 dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

· analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

· planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

· zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

· sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;

· źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach;

· wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne,

· opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania 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, a w szczególności:

a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,

b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,

c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Ilekróć w dokumencie jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarów na lata 2020-2025,
- Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żarów,
- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Żarów,
- lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Gminy Żarów,
- najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów, powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, lokal zamienny, tymczasowe pomieszczenie, mieszkaniowy zasób Gminy Żarów, powierzchnię użytkową lokalu, o których mowa w ustawie,
- budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości),
- konserwacji (remontie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
- remontie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,
- modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- 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,
- gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

DZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów w poszczególnych latach

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

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

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, wchodzi 382 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 15 445,63 m², w tym:

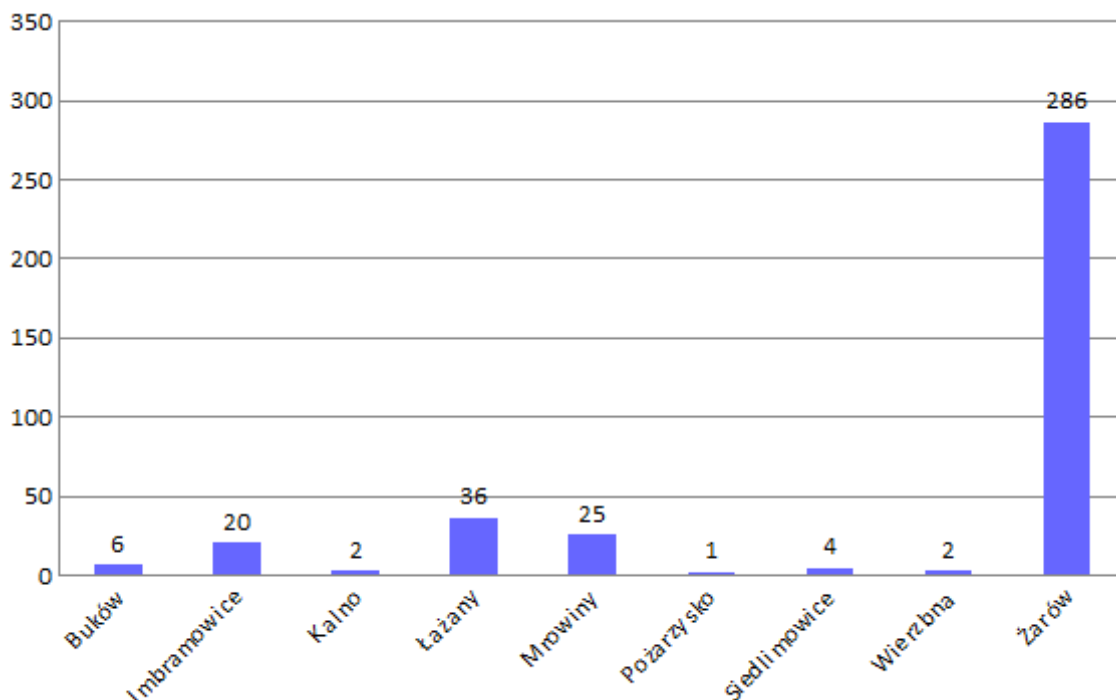
- 1) 27 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 188,70m², położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) 355 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 14 256,93m² położonych w budynkach wspólnotowych.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów - stan na 31.12.2019 r.

| Wyszczególnienie | Liczba budynków | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
|---------------------|-----------------|--------------|---|
| 100% własność Gminy | 7 | 27 | 1 188,70 |
| Budynki wspólnotowe | 122 | 355 | 14 256,93 |
| Razem | 129 | 382 | 15 445,63 |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

2. Wielość mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów w poszczególnych miejscowościach Gminy Żarów przedstawia poniższy wykres:



Wykres 1- Wielość mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów w poszczególnych miejscowościach Gminy Żarów na dzień 31 grudnia 2019r.

3. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów prezentuje tabela 2 i 3.

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 | 104,68 | 1906 |
| 3 | Żarów, ul. Armii Krajowej | 46a | 1 | 47,40 | 1921 |
| 4 | Żarów, ul. A. Mickiewicza | 21 | 6 | 189,93 | 1907 |
| 5 | Imbramowice, ul. Żarowska | 34 | 5 | 368,01 | 1916 |
| 6 | Łażany, ul. Strzegomska | 24 | 7 | 269,55 | 1912 |
| 7 | Siedlimowice | 23 | 1 | 67,56 | 1895 |
| Łącznie | | | 27 | 1 188,70 | - |

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 | 2 | 6,05 | 18,64 |
| 3. | ul. Armii Krajowej | 4 | 1 | 20,85 | 33,52 |
| 4. | ul. Armii Krajowej | 6 | 1 | 22,59 | 43,39 |
| 5. | ul. Armii Krajowej | 7 | 1 | 38,50 | 58,87 |
| 6. | ul. Armii Krajowej | 10 | 3 | 83,01 | 104,01 |
| 7. | ul. Armii Krajowej | 17 | 1 | 25,95 | 50,61 |

| | | | | | |
|-----|--------------------------|-------|----|--------|--------|
| 8. | ul. Armii Krajowej | 18 | 1 | 34,63 | 56,92 |
| 9. | ul. Armii Krajowej | 19 | 1 | 15,87 | 29,21 |
| 10. | ul. Armii Krajowej | 20 | 2 | 34,29 | 77,77 |
| 11. | ul. Armii Krajowej | 23 a | 3 | 42,67 | 89,63 |
| 12. | ul. Armii Krajowej | 24 | 2 | 59,79 | 81,45 |
| 13. | ul. Armii Krajowej | 25 | 8 | 174,59 | 287,10 |
| 14. | ul. Armii Krajowej | 27 | 9 | 151,31 | 313,35 |
| 15. | ul. Armii Krajowej | 29 | 6 | 101,11 | 178,06 |
| 16. | ul. Armii Krajowej | 30 | 2 | 14,95 | 32,81 |
| 17. | ul. Armii Krajowej | 31 | 1 | 17,24 | 17,24 |
| 18. | ul. Armii Krajowej | 32 | 6 | 149,77 | 249,44 |
| 19. | ul. Armii Krajowej | 39 | 3 | 107,73 | 150,30 |
| 20. | ul. Armii Krajowej | 40 | 3 | 67,43 | 116,06 |
| 21. | ul. Armii Krajowej | 40 a | 3 | 105,71 | 136,64 |
| 22. | ul. Armii Krajowej | 41 | 2 | 28,46 | 37,79 |
| 23. | ul. Armii Krajowej | 43 | 1 | 13,73 | 26,20 |
| 24. | ul. Armii Krajowej | 44 | 3 | 32,19 | 49,49 |
| 25. | ul. Armii Krajowej | 45 | 4 | 46,73 | 92,05 |
| 26. | ul. Armii Krajowej | 46 | 2 | 75,64 | 133,94 |
| 27. | ul. Armii Krajowej | 49 | 2 | 36,13 | 57,23 |
| 28. | ul. Armii Krajowej | 50 | 4 | 80,22 | 138,66 |
| 29. | ul. Armii Krajowej | 51 | 1 | 29,42 | 49,53 |
| 30. | ul. Armii Krajowej | 55 | 1 | 27,72 | 39,50 |
| 31. | ul. Armii Krajowej | 59,61 | 7 | 109,00 | 183,31 |
| 32. | ul. Armii Krajowej | 62 | 6 | 159,66 | 227,15 |
| 33. | ul. Armii Krajowej | 63 | 3 | 59,88 | 121,48 |
| 34. | ul. Armii Krajowej | 67 b | 3 | 89,86 | 122,09 |
| 35. | ul. Armii Krajowej | 67 c | 1 | 44,07 | 65,55 |
| 36. | ul. Armii Krajowej | 80 | 3 | 89,05 | 111,14 |
| 37. | Buków ul.Kwiatowa | 12 | 1 | 22,11 | 38,26 |
| 38. | Buków ul. Kwiatowa | 21 | 3 | 139,78 | 166,92 |
| 39. | Buków ul. Lipowa | 22 | 2 | 61,23 | 92,42 |
| 40. | ul. Cicha | 2 | 2 | 69,17 | 92,00 |
| 41. | ul. Cicha | 4, 4a | 6 | 246,72 | 346,02 |
| 42. | ul. Cicha | 6 | 1 | 55,97 | 84,50 |
| 43. | ul. Dworcowa | 2 | 4 | 102,30 | 174,82 |
| 44. | Imbramowice ul. Spokojna | 3 | 4 | 197,27 | 259,77 |
| 45. | Imbramowice ul. Stawowa | 1 | 1 | 28,80 | 41,44 |
| 46. | Imbramowice ul. Żarowska | 55 | 2 | 47,16 | 99,38 |
| 47. | Imbramowice ul. Żarowska | 47 | 3 | 123,72 | 160,47 |
| 48. | Imbramowice ul. Żarowska | 59 | 5 | 125,51 | 177,13 |
| 49. | Kalno | 16 | 2 | 53,55 | 102,21 |
| 50. | ul. Kopernika | 1,3 | 8 | 182,63 | 338,27 |
| 51. | ul. Kopernika | 4 | 1 | 16,62 | 28,98 |
| 52. | ul. Kopernika | 5 | 3 | 115,24 | 148,98 |
| 53. | ul. Kopernika | 6 | 5 | 173,87 | 192,54 |
| 54. | ul. Krasieńskiego | 3 | 1 | 27,11 | 39,81 |
| 55. | ul. Krasieńskiego | 6 | 4 | 129,77 | 210,47 |
| 56. | ul. Kręta | 2 | 1 | 22,46 | 38,13 |
| 57. | ul. Kręta | 4 | 2 | 30,00 | 30,00 |
| 58. | ul. Kręta | 7,7a | 2 | 48,22 | 79,25 |
| 59. | ul. Kręta | 8 | 3 | 101,49 | 137,10 |
| 60. | ul. Kręta | 10 | 1 | 20,20 | 42,20 |
| 61. | ul. Kwiatowa | 1 | 20 | 398,73 | 703,70 |
| 62. | Łażany ul. Leśna | 2 | 3 | 84,51 | 140,39 |
| 63. | Łażany ul. Leśna | 2a | 3 | 52,17 | 102,82 |
| 64. | Łażany ul. Leśna | 2b | 2 | 70,93 | 93,97 |
| 65. | Łażany ul.Sportowa | 8 | 1 | 19,98 | 38,96 |
| 66. | Łażany ul.Sportowa | 8a | 3 | 89,50 | 141,19 |
| 67. | Łażany ul.Sportowa | 11a | 4 | 99,13 | 145,76 |

| | | | | | |
|---------|------------------------------|--------------|-----|-------------------------|--------------------------|
| 68. | Łażany ul. Strzegomska | 2 | 5 | 140,55 | 211,75 |
| 69. | Łażany ul. Strzegomska | 6 | 2 | 50,15 | 80,77 |
| 70. | Łażany ul. Wrocławska | 6,6a | 5 | 200,81 | 289,06 |
| 71. | ul. Mickiewiczza | 1 | 2 | 45,01 | 63,88 |
| 72. | ul. Mickiewiczza | 4 | 4 | 115,11 | 166,02 |
| 73. | ul. Mickiewiczza | 5 | 1 | 30,52 | 44,37 |
| 74. | ul. Mickiewiczza | 11 | 2 | 34,28 | 45,13 |
| 75. | ul. Mickiewiczza | 12 | 2 | 67,90 | 102,88 |
| 76. | ul. Mickiewiczza | 15 | 2 | 70,11 | 82,34 |
| 77. | ul. Mickiewiczza | 25 | 2 | 50,70 | 70,78 |
| 78. | ul. Mickiewiczza | 27 | 2 | 60,29 | 70,38 |
| 79. | Mrowiny ul. Myśliwska | 6 | 1 | 21,50 | 43,00 |
| 80. | Mrowiny ul. Szkolna | 6 | 3 | 51,87 | 87,36 |
| 81. | Mrowiny ul. Szkolna | 8 | 3 | 73,15 | 112,97 |
| 82. | Mrowiny ul. Szkolna | 16 | 1 | 19,84 | 33,34 |
| 83. | Mrowiny ul. Wojska Polskiego | 11 | 1 | 32,60 | 53,83 |
| 84. | Mrowiny ul. Wojska Polskiego | 16 | 3 | 130,07 | 145,19 |
| 85. | Mrowiny ul. Wojska Polskiego | 23 | 1 | 12,17 | 22,15 |
| 86. | Mrowiny ul. Wojska Polskiego | 35 | 3 | 56,17 | 106,64 |
| 87. | Mrowiny ul. Wojska Polskiego | 39 | 6 | 175,82 | 256,60 |
| 88. | Mrowiny ul. Zamkowa | 4b | 2 | 73,72 | 115,47 |
| 89. | Mrowiny ul. Zamkowa | 4c | 1 | 15,30 | 27,10 |
| 90. | ul. Ogrodowa | 8 | 1 | 20,40 | 34,60 |
| 91. | ul. Ogrodowa | 10 | 2 | 60,83 | 80,14 |
| 92. | ul. Ogrodowa | 12 | 4 | 100,57 | 169,92 |
| 93. | ul. Ogrodowa | 14 | 3 | 45,58 | 79,85 |
| 94. | ul. Ogrodowa | 16 | 1 | 17,10 | 36,98 |
| 95. | ul. Ogrodowa | 18 | 3 | 50,19 | 79,33 |
| 96. | ul. Ogrodowa | 24 | 1 | 36,32 | 46,43 |
| 97. | ul. Ogrodowa | 26 | 2 | 78,14 | 97,53 |
| 98. | ul. Piastowska | 2 | 1 | 19,09 | 28,67 |
| 99. | Plac Wolności | 4 | 2 | 91,60 | 106,29 |
| 100. | Pożarzysko | 9 | 1 | 32,00 | 47,99 |
| 101. | ul. Puszkina | 1 | 3 | 102,62 | 142,97 |
| 102. | ul. Rybacka | 33 | 5 | 159,13 | 174,33 |
| 103. | Siedlimowice | 3 | 1 | 52,88 | 75,64 |
| 104. | Siedlimowice | 10 | 2 | 66,45 | 102,27 |
| 105. | ul. Sikorskiego | 5,7 | 10 | 203,88 | 324,39 |
| 106. | ul. Słowackiego | 3 | 2 | 41,72 | 52,51 |
| 107. | ul. Słowackiego | 3a | 1 | 40,00 | 50,00 |
| 108. | ul. Sportowa | 3 | 4 | 112,58 | 198,80 |
| 109. | ul. Sportowa | 4 | 1 | 49,93 | 71,66 |
| 110. | ul. Sportowa | 6 | 2 | 54,15 | 71,49 |
| 111. | ul. Sportowa | 16 | 2 | 64,25 | 76,14 |
| 112. | ul. Szkolna | 2 | 2 | 65,68 | 78,92 |
| 113. | ul. Szkolna | 3 | 2 | 72,68 | 108,29 |
| 114. | ul. Szkolna | 4 | 2 | 60,76 | 78,14 |
| 115. | Wierzbna ul. Świdnicka | 38 | 2 | 42,41 | 66,75 |
| 116. | ul. Wojska Polskiego | 1 | 4 | 77,09 | 119,30 |
| 117. | ul. Wojska Polskiego | 3 | 2 | 49,22 | 64,11 |
| 118. | ul. Wojska Polskiego | 5 | 6 | 160,92 | 196,50 |
| 119. | ul. Zamkowa | 5 | 1 | 25,50 | 30,21 |
| 120. | ul. Zamkowa | 7,7a,9,11,15 | 13 | 325,26 | 513,40 |
| 121. | ul. Zamkowa | 8 | 5 | 140,95 | 172,26 |
| 122. | ul. Zamkowa | 9a | 2 | 61,60 | 77,51 |
| Łącznie | | | 355 | 9.411,56 m ² | 14 256,93 m ² |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że wszystkie budynki powstały przed II wojną światową. Do najstarszych budynków będących w 100% własnością Gminy należy budynek wybudowany w 1865 roku, pozostałe budynki zostały wybudowane w latach 1895 -1929.

2. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowalający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją. W stanie złym znajduje się 1 budynek, który wymaga remontu i modernizacji.

3. W latach 2020-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet, usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Żarów stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Gmina Żarów poprzez swoje działania kontynuuje utrzymywanie zadowalającego 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 31.12.2019

| Rodzaj wyposażenia | Liczba lokali | % udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym Gminy |
|--------------------------------|---------------|--|
| Wodociąg sieciowy | 382 | 100% |
| Kanalizacja sanitarna zbiorcza | 325 | 85% |
| Ustęp splukiwany | 329 | 86,15% |
| Łazienka | 311 | 81,41% |
| Gaz przewodowy | 298 | 78,01% |
| Centralne zbiorcze ogrzewanie | 23 | 6,02% |
| Centralna zbiorcza ciepła woda | 23 | 6,02% |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

2. Wszystkie mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów wyposażone są w wodociąg sieciowy. Kanalizacja sanitarna zbiorcza jest w chwili obecnej na poziomie 85%. Ponad 86% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w ustęp splukiwany. Dostęp do gazu przewodowego ma ponad 78% lokali mieszkalnych, natomiast tylko 6,02% lokali jest wyposażonych w centralne zbiorcze ogrzewanie oraz ma zapewniony dostęp do zbiorczej ciepłej wody użytkowej. Pozostałe lokale mają indywidualne systemy grzewcze i wody.

Rozdział 4.

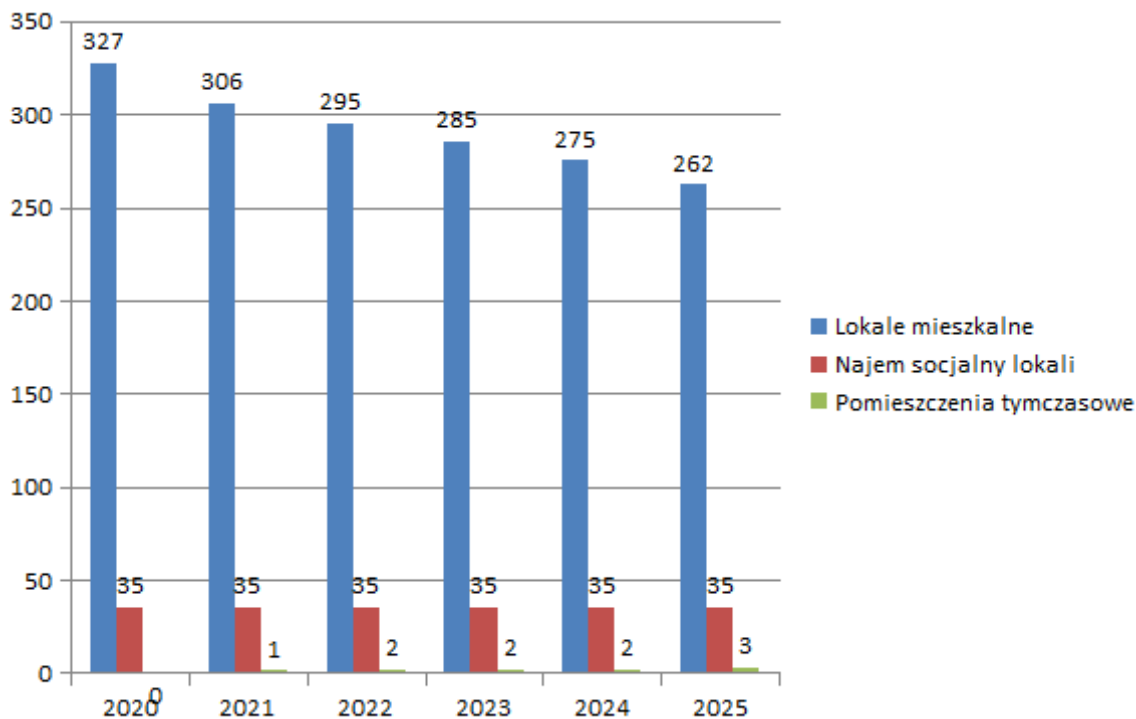
Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów w kolejnych latach.

Tabela 5. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów do 2025r.

| Wyszczególnienie | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Lokale mieszkalne | 327 | 306 | 295 | 285 | 275 | 262 |
| Najem socjalny lokali | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| Pomieszczenia tymczasowe | 0 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 |

Źródło: Opracowanie własne



Wykres 2- Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów w latach 2020-2025.

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów zakłada spadek liczby mieszkań, wynikającą ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu

4. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art.1046 § 4 ustawy z dnia 17.XI.1964 Kodeks postępowania cywilnego Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Gmina Żarów na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

5. Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna liczba lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów zmniejszy się docelowo do około 300 lokali mieszkalnych w tym 35 lokali o najmie socjalnym i 3 pomieszczenia tymczasowe. Spośród 300 lokali 30 lokali w budynkach w 100% Gminy i 270 lokali w budynkach wspólnotowych.

6. Na dzień 31.12.2019 Gmina Żarów dysponuje 7 budynkami należących w 100% do Gminy Żarów w których 2 budynki posiadają po jednym lokalu mieszkalnym i są w trakcie realizacji sprzedaży na rzecz najemcy.

7. Dwa budynki tj. przy ul. Sikorskiego 2 i ul. Mickiewicza 21 w Żarowie, które brały udział w Lokalnym Programie Rewitalizacji w projekcie pn. „Odnowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych w ramach rewitalizacji miasta Żarów na lata 2014-2020” projektu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, nie podlegają prywatyzacji na czas obowiązywania niniejszej uchwały z uwagi na trwałość projektu. (Okres trwałości projektu wynosi 5 lat i liczony jest od daty ostatniej płatności, która zostanie przekazana przez instytucję udzielającą wsparcia).

8. Planuje się w budynku przy ul. Sikorskiego 2 dwa wolne lokale oraz dwa zaprojektowane z pomieszczeń gospodarczych przeznaczyć do najmu.

9. Zasób mieszkaniowy Gminy Żarów w ilości około 300 lokali mieszkalnych zapewni maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Pozwoli to również na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

10. Stan techniczny budynków wspólnotowych w ostatnim czasie znacznie się poprawił, a to dzięki Lokalnemu Programowi Rewitalizacji (LPR) Miasta Żarów na lata 2014-2020. W ramach LPR został zrealizowany projekt partnerski Wspólnot Mieszkaniowych wraz z Gminą Żarów jako Liderem projektu pod nazwą „Odnowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych w ramach rewitalizacji miasta Żarów na lata 2014-2020” realizowanego w ramach „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Z programu skorzystało 29 budynków (w tym 2 budynki gminne i 27 budynków wspólnotowych) spośród których 5 zostało wyremontowanych w 2018 r. i 24 budynki w 2019r. Prace remontowe obejmowały głównie remonty dachów wraz z przemurowaniem kominów oraz remont elewacji wraz z dociepleniem, jak również inne remonty dotyczące m.in.: wymiany stolarki okiennej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian, remonty klatek schodowych, wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej, instalacje odgromowe.

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów w poszczególnych latach

| Wyszczególnienie | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| stan techniczny budynku | | | | | | |
| Budynki Gminy (100%) | 7 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Zadowolający | 5 | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Średni | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Zły | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| stan techniczny budynku | | | | | | |
| Budynki wspólnotowe | 122 | 121 | 120 | 120 | 120 | 119 |
| Zadowolający | 122 | 121 | 120 | 120 | 120 | 119 |
| Średni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zły | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

DZIAŁ II.

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

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 5.1 Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;

3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń. Gmina Żarów niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. W latach 2018-2019 do Urzędu Miejskiego w Żarowie wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2018-2020 przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące i lokali komunalnych i najmu socjalnego lokali.

| Rok | Lokale socjalne | Lokale komunalne |
|------|-----------------|------------------|
| 2018 | 2 | 3 |
| 2019 | 2 | 3 |
| 2020 | 2 | 7 |

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie

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

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Żarów, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in.. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1186 – z późniejszymi zmianami), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Żarów wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2020-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

Rozdział 3.

Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Żarów

§ 7. 1. Budynki istniejące w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów w większości znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Jedynie jeden z nich wymaga przeprowadzenia remontu głównego. Dlatego też planuje się w latach 2020-2025 przeprowadzenie remontu głównego oraz remontów bieżących i konserwacje.

2. 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:

1) w zakresie standardu budynków między innymi:

- a) sprawną instalację odgromową;
- b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
- c) elewację budynku bez ubytków;
- d) sprawną instalację elektryczną;
- e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy;
- g) odwodnienia dachów;

2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innym:

- a) sprawną wentylację w kuchni i łazience;
- b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe;
- d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

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

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

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

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

Tabela 8. Szacowana wartość [PL] niezbędnych prac remontowych w latach 2020-2025

| L.p | Wyszczególnienie | Ilość | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------|--|-------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 1 | Roboty dekarско- blacharskie | 1 | | 90 000 | | | | |
| 2 | Remonty przewodów kominowych | 1 | | | 40 000 | | | |
| 3 | Elewacja budynku | 3 | | 250 000 | | 250 000 | | 250 000 |
| 4 | Naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji | 2 | | 10 000 | 20 000 | | | |
| 5 | Przyłącze kanalizacyjne wraz z instalacją wod-kan | 1 | 50 000 | | | | | |
| 6 | Remont klatki schodowej | | | 40 000 | 40.000 | 20 000 | 30 000 | |
| Razem | | | 50 000 | 390 000 | 100 000 | 270 000 | 30 000 | 250 000 |

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie

5. Z danych przedstawionych w tabeli 8 wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na roboty termomodernizacyjne budynków, obejmujących: poprawę sprawności energetycznej budynków (docieplenie ścian i stropów, wymiana okien na klatkach schodowych, wymiana źródeł ciepła i instalacji grzewczych) oraz roboty dekarско-blacharskie. Do remontu dachu kwalifikuje się w chwili obecnej 1 budynek.

6. Zaplanowane prace remontowe, które na pewno będą realizowane w latach 2020-2025 przedstawiają się następująco:

1) Budynek przy ul. Sikorskiego 2 w Żarowie -remont 4 lokali mieszkalnych, remont elewacji budynku, remont klatki schodowej wraz z wymianą instalacji elektrycznej oraz wykonanie chodnika z kostki betonowej w celu dojścia do budynku.

- koszt ok. 440 000,00 zł w latach 2020-2025.

2) Budynek przy ul. Armii Krajowej 45a w Żarowie- remont dachu, remont przewodów kominowych, remont klatki schodowej, remont elewacji,

- koszt ok. 440 000,00 zł w latach 2021-2023.

3) Budynek przy ul. Mickiewicza 21 w Żarowie – remont klatki schodowej.

- koszt ok. 20 000,00 zł w roku 2023.

4) Budynek przy ul. Strzegomskiej 24 w Łażanach- remont elewacji, przyłącze kanalizacyjne wraz z instalacją wodno-kanalizacyjną, klatka schodowa,

- koszt ok. 33 000,00 zł w roku 2020-2025.

7. Łączny planowany koszt prac remontowych, należących w 100% budynków gminy, w latach 2020-2025 szacuje się na ok. 1 090 000,00zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Rozdział 1.

Polityka Gminy Żarów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 8. 1 Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz.532). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Nr XXXIX/220/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów oraz Nr XVII/114/2019 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 14 listopada 2019 roku w sprawie zmiany ww. uchwały.

2. Pierwszeństwo w ich nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony- sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku zapłaty jednorazowej ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:

- 1) 99%- przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich gminnych lokali w budynku,
- 2) 97% we wszystkich pozostałych przypadkach,

4. Z uwagi na wysokie bonifikaty, odstąpiono od możliwości nabycia lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym.

5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

6. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Tabela 9. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Żarów w latach 2016-2019

| Liczba sprzedanych lokali | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------|---------------------------------|
| 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
| ilość | pow. użytkowa [m ²] | ilość | pow. użytkowa [m ²] | ilość | pow. użytkowa [m ²] | ilość | pow. użytkowa [m ²] |
| 9 | 422,40 | 34 | 1 619,75 | 16 | 576,56 | 14 | 579,60 |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

Tabela 10. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2016 - 2019

| Lokalizacja mieszkań | Wpływy ze sprzedaży (zł) | | | |
|----------------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Gmina Żarów | 65 110,10 | 258 649,35 | 202 990,64 | 116 255,93 |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

W latach 2016-2019 sprzedano 73 mieszkań o powierzchni 3 198,31 m² o wartości 643 006,02 zł.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9. 1 Gmina Żarów na dzień 31.12.2019r. dysponuje 382 lokalami mieszkalnymi i docelowo planuje pozostać przy wielkości 280-300 lokali mieszkalnych.

2. W latach 2020-2025 Gmina Żarów planuje sprzedać 82 lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych, w tym 70 na rzecz najemcy i 12 w przetargu. Następnie planuje się odejście od bonifikat za wyjątkiem sprzedaży ostatniego lokalu w budynku.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Żarów, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy najemcy lokali mieszkalnych oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

4. Nie planuje się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) objęcie najmem socjalny;
- 2) niesamodzielnosc lokalu;
- 3) stwierdzone zaległości czynszowe;
- 4) usytuowanie w budynku stanowiącym własność Gminy Żarów, który w latach 2018-2019 został poddany remontowi w ramach projektu partnerskiego "Odnowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych w ramach rewitalizacji Miasta Żarów na lata 2014-2020" z uwagi na trwałość projektu;
- 5) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

5. Prognozę sprzedaży mieszkań w latach 2020-2025 obejmuje ilość sprzedanych mieszkań, ich powierzchnię oraz średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej z 2019 roku (2.200,00zł/m²). Uwzględniając jednak bonifikatę wynikającą z uchwały (wartość 97% przy sprzedaży indywidualnej lub 99% przy sprzedaży jednoczesnej) to cena za 1 m² będzie wynosić (około 66,00 zł lub 22,00zł przy sprzedaży jednoczesnej i bonifikacie 99%).

Tabela 11. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Żarów w latach 2020-2025

| Wyszczególnienie | Lata | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Prognoza łącznej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych | 20 | 20 | 10 | 10 | 10 | 12 |
| W trybie bezprzetargowym | 18 | 18 | 8 | 8 | 8 | 10 |
| Pow. sprzedanych mieszkań w m ² (średnia pow. lokalu mieszkalnego 40m ²) | 720 | 720 | 320 | 320 | 320 | 400 |
| Cena za 1 m ² po uwzględnieniu bonifikaty 97% | 66,00 | 69,00 | 72,00 | 73,50 | 78,00 | 81,00 |
| Wpływy ze sprzedaży w zł | 47 520,00 | 49 680,00 | 23 040,00 | 23 520,00 | 24 960,00 | 32 400,00 |
| W trybie przetargowym | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Pow. sprzedanych mieszkań w m ² (średnia pow. lokalu mieszkalnego 40m ²) | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Cena za 1 m ² | 2 200,00 | 2 300,00 | 2 400,00 | 2 500,00 | 2 600,00 | 2 700,00 |
| Wpływy ze sprzedaży w zł | 176 000,00 | 184 000,00 | 192 000,00 | 200 000,00 | 208 000,00 | 216 000,00 |

Źródło: Urząd Miejski w Żarowie

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 10. 1 Racjonalna polityka czynszowa Gminy Żarów w latach 2020 - 2025 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz 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.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów. Do stawki czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

3. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na rok, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Żarów będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Rozdział 2.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu

§ 11. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

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

- 1) Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, na podział na strefy: miejską i wiejską, przy czym strefa wiejska, ulega obniżeniu o 3%.
- 2) Ze względu na położenie lokalu w budynku, stawka bazowa czynszu:
 - a) w lokalach na poddaszu, ulega obniżeniu o 3%,
 - b) w lokalach ze wszystkimi oknami po stronie północnej, ulega obniżeniu o 3%,
 - c) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu, ulega obniżeniu o 3%,
- 3) Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje, stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu lub podwyższeniu:
 - a) ze względu na samodzielność:
 - gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń tj. z kuchni, łazienki, przedpokoju, ulega obniżeniu o 3%;
 - gdy WC użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem na klatce schodowej, korytarzu, ulega obniżeniu o 3%;
 - gdy WC znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 3%.
- 4) Ze względu na wyposażenie w media, stawka bazowa czynszu:
 - a) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu, ulega obniżeniu o 3%;
 - b) brak instalacji kanalizacyjnej, ulega obniżeniu o 3%;
 - c) ulega podwyższeniu o 10% za centralne ogrzewanie, nie dotyczy osób, które za zgodą wynajmującego dokonały zmiany ogrzewania na bardziej ekologiczne na własny koszt.
- 5) Ze względu na stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu w budynkach w złym stanie technicznym, ulega obniżeniu o 3%.

Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 15%.

Rozdział 3.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 12. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności na długą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczenia czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczenia czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniającej jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczenia czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczenia czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. zalanie lokalu, pożar itp.)

Rozdział 4.

Zaległości w opłacaniu czynszu

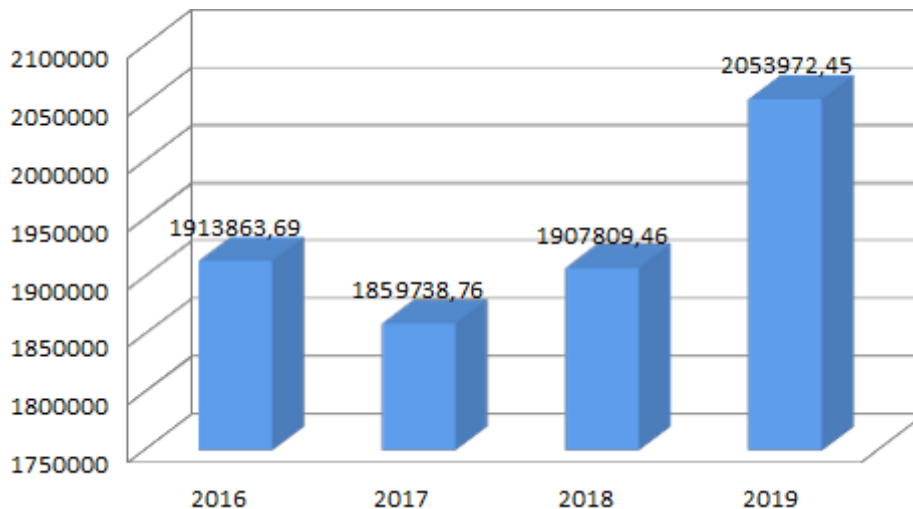
§ 13. 1 Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Żarów na dzień 31.12.2019r. wyniosło 2 053 972,45. Wysokość zaległości w poszczególnych latach prezentuje tabela nr 13 i wykres nr 3.

Tabela 13. Zaległości z tytułu czynszu w latach 2016 - 2019

| Rok | Wysokość zaległości z tytułu czynszu [zł] |
|-----|---|
|-----|---|

| | |
|------|--------------|
| 2016 | 1 913 863,69 |
| 2017 | 1 859 738,76 |
| 2018 | 1 907 809,46 |
| 2019 | 2 053 972,45 |

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Żarowie.



Wykres 3. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Żarów w latach 2015 - 2019

2. W stosunku do 2016 roku zadłużenie zmalało w roku 2017 o 2,83% a w roku 2018 o 1% wzrosło w stosunku do 2016. Wysokość zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Żarów w 2019 roku wyniosła 2 053 972,45zł i wzrosła w stosunku do 2016 r. o 10,73%. Gmina będzie podejmować działania windykacyjne mające na celu obniżenie poziomu zadłużenia.

Rozdział 5.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 14.1 Gmina Żarów prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Żarów z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 1.

Przewidywane zmiany w zarządzaniu zasobem

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

DZIAŁ VI.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
Rozdział 1.
Możliwość finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1 Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Żarów w latach 2020-2025 będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich, np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2021-2027;
- 6) z innych źródeł.

DZIAŁ VII.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Rozdział 1.

Koszty utrzymania zasobu

§ 17. 1 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 14. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2019 na terenie Gminy Żarów [w złotych]

| Wyszczególnienie | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali | 27 458,00 | 33 554,00 | 30 339,00 |
| Zakup energii- media | 26 126,00 | 26 148,00 | 26 311,00 |
| Remonty bierzące | 312 808,00 | 372 657,00 | 284 882,00 |
| Inwestycje | 217 985,00 | 346 647,00 | 241 988,00 |
| Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi, w tym wynagrodzenie zarządców | 935 476,00 | 979 630,00 | 985 242,00 |

Źródło: Dane Urząd Miejski w Żarowie

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żarów w latach 2020-2025 przedstawia tabela 15.

Tabela 15. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2025 na terenie Gminy Żarów

| Wyszczególnienie | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali | 30 100,00 | 30 100,00 | 30 000,00 | 29 000,00 | 28 000,00 | 27 000,00 |
| Zakup energii- media | 26 311,00 | 26 280,00 | 26 200,00 | 26 100,00 | 26 100,00 | 26 100,00 |
| Remonty bierzące | 284 700,00 | 283 600,00 | 283 500,00 | 282 000,00 | 281 400,00 | 280 000,00 |
| Inwestycje | 200 500,00zł | 200 000,00zł | 180 000,00 | 150 000,00 | 140 000 | 120 000 |
| Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi w tym wynagrodzenie zarządców | 984 200,00zł | 983 500,00zł | 983 100,00zł | 982 900,00zł | 982 200,00zł | 981 000,00zł |

Źródło: Dane Urząd Miejski w Żarowie

2. 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.

3. Ponadto przewiduje się, że w latach obowiązywania Programu nastąpi spadek wysokości funduszu remontowego.

4. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Żarów udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
- 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki);
- 3) z kredytów.

DZIAŁ VIII.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów

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

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 6) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 7) likwidację lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań wspólnych, a najemcom ich części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych, a w przypadku braku możliwości usamodzielnienia przeznaczenie niesamodzielnej części w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli danego budynku w celu polepszenia warunków mieszkaniowych;
- 8) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żarów albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal

dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;

- 9) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- 10) zakup lokali na wolnym rynku;
- 11) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością;
- 12) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego;
- 13) 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.
- 14) podejmowanie działań zmierzające do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe od Agencji Nieruchomości Rolnych.

Rozdział 2.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości

§ 19.1 W okresie obowiązywania programu Gmina Żarów będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez :

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzanie obniżek czynszu dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania.

2. Ponadto w latach 2020-2025 Gmina Żarów planuje wykonać sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miejscowości Mrowiny oraz przy ul. Słowiańskiej w Żarowie. W przypadku realizacji tego zadania, 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. Planowana jest również realizacja infrastruktury technicznej na terenie miasta Żarów, w zakresie budowy placów zabaw, parkingów, oświetlenia oraz rozdziału kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Planowane jest również wykonanie łącznika w Żarowie ul. Wiejskiej do ul. Piastowskiej, co zapewni dostęp do terenów pod budownictwo wielomieszkaniowe.

Gmina Żarów planuje kontynuację gminnych programów pomocowych dla mieszkańców w dofinansowaniu przedsięwzięcia zmierzającego do zmiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system w celu poprawy jakości powietrza na terenie Gminy Żarów.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXII/159/2020
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 25 czerwca 2020r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów na lata 2020-2025”

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żarów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Przyjęty uchwałą Nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 kwietnia 2017 roku Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów obejmuje okres 2017 – 2021. W związku z tym, że ww. ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, należało dostosować zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów do obowiązujących przepisów, co uczyniono poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2020 – 2025. Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Żarów.

Sporządziła:

Agata Krawiec

Kierownik Referatu Gospodarki Lokalowej