

Projekt

z dnia 23 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WOJKOWICE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wojkowice na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.), art. 4 ust. 1, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461 z późn.zm.), na wniosek Burmistrza Wojkowic

Rada Miasta Wojkowice uchwala

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice na lata 2021 – 2025, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Mateusz Mania

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice na lata 2021 - 2025

Wstęp

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje Gminę Wojkowice do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina Wojkowice, w razie wystąpienia potrzeb, wskazywać będzie lokale na najem socjalny z tytułu wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu i orzekającegoo uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, lokale zamienne, tymczasowe pomieszczenia oraz zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Podstawę do określenia sposobów i zasad realizacji obowiązków przywołanych w ust.1 stanowi kolejny Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice na lata 2021-2025 (dalej *Program*).

3. Zakłada się, że w okresie obowiązywania *Programu* będą następować zmiany w standardzie lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Wojkowice. Podejmowane działania będą nakierowane na posiadanie w zasobie takiej liczby lokali mieszkalnych, które umożliwią zaspokojenie potrzeb osób, spełniających kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice.

4. Z uwagi na liczbę osób oczekujących pomocy Gminy Wojkowice, ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie samodzielnej realizacji nowych form budownictwa komunalnego, za nadal obowiązującą przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych oraz realizację obowiązku ustawowego związanego z zapewnianiem tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

5. Realizując obowiązek ustawowy, o którym mowa w ust.1 w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Wojkowice będzie wykorzystywać posiadany zasób mieszkaniowy oraz korzystać z innych rozwiązań prawnych dających realną możliwość tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa, w tym: ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

6. Przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu;
- 2) polityce remontowej ukierunkowanej na dalszą poprawę stanu technicznego obecnej substancji mieszkaniowej;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny oraz remonty pustostanów;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

7. Polityka czynszowa będzie uwzględniała w szczególności:

- 1) zróżnicowane stawki czynszowe w zależności od: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólnego stanu technicznego budynku;
- 2) środki finansowe niezbędne do pokrycia rosnących kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów;
- 3) działania osłonowe o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuację wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) działania windykacyjne dotyczące opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali.

8. Polityka remontowa prowadzona będzie w taki sposób aby wysokość środków finansowych umożliwiała realizację prac, w miarę występujących potrzeb, remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali. W ramach działań inwestycyjnych dokonana zostanie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

9. Założenia zawarte w *Programie* oparto na diagnozie zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w zakresie:

- 1) liczby lokali mieszkalnych w zasobie, znajdujących się w budynkach w 100% własności Gminy Wojkowice oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu zamiennego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Szczegółowo określone w przepisach prawa obowiązki Gminy Wojkowice powodują konieczność kontynuowania działań mających wpływ na skuteczną realizację zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Obecna wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice oraz prognozę jego zmiany, przy uwzględnieniu pozyskania kolejnych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy oraz sprzedaży lokali mieszkalnych prezentują tabele 1-3.

3. Na dzień 31.12.2020 r. na lokale mieszkalne z zasobu gminy na liście oczekiwało 91 gospodarstw domowych, w tym 45 na najem socjalny lokalu z tytułu wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu i orzekającego o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 44 na najem lokalu mieszkalnego i 2 na zamianę obecnie zajmowanego lokalu.

4. Zmiany w mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach obowiązywania *Programu* będą realizowane, w miarę możliwości finansowych, w szczególności poprzez:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny;
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia (w przypadku wystąpienia takiej potrzeby);
- 3) przygotowanie założeń do realizacji poprawy stanu technicznego w ramach własnych środków finansowych gminy oraz 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;
- 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 najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu lub tymczasowe pomieszczenie;

5) najem i partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego / Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej.

Tabela 1. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice wraz z prognozą na lata 2021-2025

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale ogółem w zasobie mieszkaniowym Gminy	Liczba	68	67	63	59	55	51
	Pu m²	2498,65	2470,76	2324,12	2177,48	2030,84	1884,2
w tym:							
najem socjalny lokali	Liczba	11	13	15	17	19	21
	Pu m ²	293,54	366,86	440,18	513,5	586,82	660,14
tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	0	0	0	0	0
	Pu m ²	0	0	0	0	0	0

Tabela 2. Liczba budynków w 100% własności Gminy Wojkowice oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Wojkowice ma udziały

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki w 100% własności Gminy	Liczba	3	3	3	3	3	3
	Pu m ²	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81
Budynki wspólnot mieszkaniowych	Liczba	15	16	14	12	10	8
	Pu m ²	1261,84	1233,95	1087,31	940,67	794,03	647,39
Razem	Liczba	18	19	17	15	13	11
	Pu m²	2498,65	2470,76	2324,12	2177,48	2030,84	1884,2

Tabela 3. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12..2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale ogółem w zasobie mieszkaniowym Gminy	Liczba	68	67	63	59	55	51
	Pu m²	2498,65	2470,76	2324,12	2177,48	2030,84	1884,2
w tym:							
lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności Gminy	Liczba	33	33	33	33	33	33
	Pu m ²	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81	1236,81
w tym najem socjalny	Liczba	9	11	13	15	17	19
	Pu m ²	241,56	314,88	388,2	461,52	534,84	608,16
lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	35	34	30	26	22	18
	Pu m ²	1261,84	1233,95	1087,31	940,67	794,03	647,39
w tym najem socjalny	Liczba	2	2	2	2	2	2
	Pu m ²	51,98	51,98	51,98	51,98	51,98	51,98

5. Dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Wojkowice będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych i treningowych.

7. Stan techniczny zasobu, strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice, wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31.12.2020 r. oraz prognozę zmian w poszczególnych latach obowiązywania *Programu* przedstawiają tabele 4-27.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	18	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		18	100%

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 6. Wyposażenie lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	68	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	10,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	61	89,7%
	d) gazowe	0	0%
	e) inne	0	0%
2	instalacja elektryczna	68	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	68	100%
4	instalacja gazowa	7	10,3%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	10,3%
6	lokale z łazienką i wc	68	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		68	100%

Tabela 7. Stan techniczny lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	0	0%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	68	100%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			68	100%

Tabela 8. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
-----	-------------	-----------------	--------------

1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	19	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		19	100%

Tabela 9. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 10. Prognoza wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne instalacje na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	67	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	10,4%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	60	89,6%
	d) gazowe	0	0%
	e) inne	0	0%
2	instalacja elektryczna	67	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	67	100%
4	instalacja gazowa	7	10,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	10,4%
6	lokale z łazienką i wc	67	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		67	100%

Tabela 11. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	0	0%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	67	100%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			67	100%

Tabela 12. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	17	100%

3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		17	100%

Tabela 13. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 14. Prognoza wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	63	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	11,1%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	42	66,7%
	d) gazowe	0	0%
	e) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne	14	22,2%
2	instalacja elektryczna	63	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	63	100%
4	instalacja gazowa	7	11,1%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	11,1%
6	lokale z łazienką i wc	63	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		63	100%

Tabela 15. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	14	22,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	49	77,8%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			63	100%

Tabela 16. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	15	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		15	100%

Tabela 17. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 18. Prognoza wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne instalacje na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	59	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	11,9%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	15	25,4%
	d) gazowe	0	0%
	e) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne	37	62,7%
2	instalacja elektryczna	59	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	59	100%
4	instalacja gazowa	7	11,9%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	11,9%
6	lokale z łazienką i wc	59	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		59	100%

Tabela 19. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	37	62,7%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	22	37,3%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			59	100%

Tabela 20. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	13	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		13	100%

Tabela 21. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 22. Prognoza wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	55	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	12,7%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	7	12,7%
	d) gazowe	0	0%
	e) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne	41	74,5%
2	instalacja elektryczna	55	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	55	100%
4	instalacja gazowa	7	12,7%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	12,7%
6	lokale z łazienką i wc	55	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		55	100%

Tabela 23. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	41	74,5%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	14	25,5%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			55	100%

Tabela 24. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Wojkowice oraz budynki w 100% własności Gminy Wojkowice) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945 r.	0	0%
2	Wybudowane w latach 1946-1990	11	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		11	100%

Tabela 25. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział [w %]
1	Wybudowane w latach 1901-1945.	0	0%

2	Wybudowane w latach 1946-1990	3	100%
3	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		3	100%

Tabela 26. Prognoza wyposażenia lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice w urządzenia techniczne i instalacje na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział [w %]
1	ogrzewanie	51	100%
	a) centralne ogrzewanie	7	13,7%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0%
	d) gazowe	0	0%
	e) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne	44	86,3%
2	instalacja elektryczna	51	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	51	100%
4	instalacja gazowa	7	13,7%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	7	13,7%
6	lokale z łazienką i wc	51	100%
	lokale tylko z wc	0	0%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0%
Razem		51	100%

Tabela 27. Prognoza stanu technicznego lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział [w %]
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	44	86,3%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat, w tym wymiany źródeł ciepła	7	13,7%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			51	100%

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Bieżąca diagnoza i kontrola stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice oraz systematyczne określanie stopnia ich zużycia umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Wpływ na stan techniczny budynków ma między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, technologia wybudowania budynku, wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw we wcześniejszych latach. Dlatego też w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice remontów, modernizacji i inwestycji w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania *Programu* osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe działanie, oraz utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wojkowice poprzez usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania nakierowane na standard zamieszkania, w szczególności poprzez wymianę źródeł ciepła na ekologiczne.

4. W dalszym ciągu celem prowadzonej polityki remontowej i inwestycyjnej będzie:

- 1) zachowanie zasady, że nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania odpowiadającą obecnym wymogom technicznym;
- 2) wymiana źródeł ciepła na ekologiczne;
- 3) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
- 4) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe i inwestycyjne nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, a za przygotowanie harmonogramów remontów i inwestycji oraz ich wykonanie odpowiedzialny jest zarządca zasobu. Plan remontów i inwestycji, wraz z analizą potrzeb w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego oraz wyposażenia w urządzenia i instalacje nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice przedstawia tabela 28.

6. Środki finansowe na realizację zadań remontowych pochodzić będą z przychodów czynszowych, dotacji z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

7. Niezbędne prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Wojkowice posiada udziały, realizowane będą w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.

8. Podejmowane działania związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują m.in.:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

9. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji w których następuje spalanie paliw Gmina Wojkowice zobowiązana jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania *Programu* Gmina Wojkowice realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela 28. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji w zasobie mieszkaniowym Gminy Wojkowice wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące współwłasność Gminy Wojkowice (kwotowo w zł)					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	52 160	47 363	42 217	36 684	30 764
w tym modernizacje	52 160	47 363	42 217	36 684	30 764
Budynki stanowiące 100% własność Gminy Wojkowice (liczba budynków)					

Dachy	0	1	1	1	1
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	1	3	3	3	3
Ogólnobudowlane	1	3	3	3	3
Remonty kapitalne	1	1	1	1	1
Modernizacje (termomodernizacje)	0	0	0	0	0
Inwestycje (wymiana źródeł ciepła)	0	2	1	0	0
Budynki stanowiące 100% własność Gminy Wojkowice (kwotowo w zł)					
Dachy	0	5 000 (remonty w razie potrzeby)	5 000 (remonty w razie potrzeby)	5 000 (remonty w razie potrzeby)	5 000 (remonty w razie potrzeby)
Instalacje (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	3 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Ogólnobudowlane	3 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Remonty kapitalne	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Modernizacje (termomodernizacje)	0	0	0	0	0
Inwestycje (wymiana źródeł ciepła)	0	210 000	300 000	0	0
Lokale stanowiące własność Gminy Wojkowice (kwotowo w zł)					
Remonty pustostanów	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Stolarka okienna	1 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Stolarka drzwiowa	2 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Modernizacje	8 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Lokale stanowiące własność Gminy Wojkowice (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	2	2	2	2	2
Stolarka okienna	1	1	1	1	1
Stolarka drzwiowa	1	1	1	1	1
Modernizacje	1	1	1	1	1
Wymiana źródeł ciepła w lokalach	0	14	23	4	3

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych będzie:

- 1) wychodzenie Gminy Wojkowice ze wspólnot mieszkaniowych;
- 2) zmniejszanie kosztów utrzymania zasobu;

3. W przypadku zbycia lokalu przez nabywcę zgodnie z art.68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Gmina Wojkowice będzie żądała zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale z najmem socjalnym;
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, wskazanych w tabeli 29;
- 3) lokale zadłużone.

Tabela 29. Budynki wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	Sucharskiego 17-17A	19
2	Sucharskiego 19	7
3	Sucharskiego 21	7

5. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Wojkowice przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Gmina Wojkowice może odmówić sprzedaży lokali w szczególności w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z jej interesem.

6. Zakłada się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Z uwagi na konieczność prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, stałego podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice wynikające z niniejszego *Programu*.

§ 6. 1. Zmieniające się koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. rosnącymi kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową, wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz realizacją bieżących działań remontowych i modernizacyjnych budynków, likwidacją niskiej emisji w budynkach, remontami lokali powodują konieczność monitorowania przychodów czynszowych kosztami utrzymania eksploatacyjnego zasobu.

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

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

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

- a) lokale mieszkalne w budynkach w II strefie lokalizacji tj. położone poza centrum Miasta - o 5% (I strefę lokalizacji, tj. centrum Miasta tworzą: ul. Sobieskiego, ul. Kilińskiego, ul. Morcinka, osiedle Plaka, osiedle Krzyżówka);
- b) lokale mieszkalne położone na parterze lub na IV piętrze w budynkach bez windy - o 5%;
- c) lokale mieszkalne z tzw. ślepą kuchnią (bez naturalnego oświetlenia) - o 5%;
- d) lokale mieszkalne bez wody i kanalizacji - o 60%;
- e) lokale mieszkalne wyposażone w c.o, gaz, z łazienką i wc - o 10%;
- f) lokale mieszkalne wyposażone w c.o, c.w.g, z łazienką i wc - o 10%;
- g) lokale mieszkalne wyposażone w c.o z łazienką i wc - o 20%;
- h) lokale mieszkalne wyposażone w gaz, z łazienką i wc - o 20%;
- i) lokale mieszkalne z łazienką i wc - o 30%;
- j) lokale mieszkalne z łazienką lub wc - o 40%;
- k) lokale mieszkalne wyposażone tylko w instalację wod.-kan, - o 50%;
- l) lokale mieszkalne położone w budynku o złym stanie technicznym - o 50%;
- m) lokale mieszkalne z niesprawnie działającą instalacją i urządzeniami, w które wyposażony jest budynek i lokal, których stan techniczny utrudnia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła - o 5%.

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

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie.

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

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Burmistrza Wojkowic.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Przez zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego rozumie się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu kompleksową dbałość o nieruchomość, w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki cieplnej opartej na ekologicznych źródłach ciepła;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione ekonomicznie inwestowanie w nieruchomości.

2. Zarządzanie posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i ich eksploatacja prowadzona jest w sposób bezpośredni przez Gminę Wojkowice, w oparciu o umowę zawartą, przy zachowaniu przepisów Prawo zamówień publicznych, z Wojkowickimi Wodami Sp. z o.o. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Wojkowice i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym *Programem* nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Finansowanie kosztów dotyczących gospodarki mieszkaniowej, w tym w zakresie remontów, modernizacji, inwestycji nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Wojkowice odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 (bieżąca eksploatacja zasobu, finansowanie remontów, modernizacji, inwestycji nieruchomości) będą środki pochodzące z:

- 1) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali;
- 2) budżetu gminy;
- 3) dotacji z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty zasobu;
- 4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
- 5) pożyczek i kredytów.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w dalszym ciągu będzie dążenie do zrównoważenia struktury przychodów i kosztów w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zobowiązuje Gminę Wojkowice do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność. Koszty te ponoszone są do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości i wynikają z uchwał wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Szacunek kosztów przypadających na Gminę Wojkowice w latach obowiązywania *Programu* odnosi się do kosztów poniesionych w 2020 r., z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali gminy.

2. Dla zrealizowania celów określonych w niniejszym Programie zakłada się stały i systematyczny wzrost nakładów na utrzymanie stanu technicznego zasobu. Analizę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 30.

3. Koszty związane z realizacją założeń niniejszego *Programu* są następujące:

- 1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Wojkowice jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw,
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje i urządzenia,
- 6) koszty inwestycji związanych ze zmianą źródeł ciepła,
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

Tabela 30. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wojkowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Wojkowice jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacji bieżącej w budynkach 100% własność Gminy Wojkowice	83 500	88 000	93 000	97 000	105 000
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Gminy Wojkowice	36 000	53 000	53 000	53 000	53 000
Koszty modernizacji (termomodernizacji) budynków stanowiących 100% własność Gminy Wojkowice	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne (wymiana źródeł ciepła) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Wojkowice	0	210 000	300 000	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Wojkowice jest jednym ze współwłaścicieli	26 250	25 443	24 156	22 487	20 199
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których Gmina Wojkowice jest jednym ze współwłaścicieli	52 160	47 363	42 217	36 684	30 764
Remonty lokali	36 000	53 000	53 000	53 000	53 000
Modernizacje lokali	8 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Koszty zarządzania i administrowania zasobem Gminy Wojkowice	69 900	72 000	68 400	66 000	63 600

Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	144 976	137 727	130 841	124 299	118 084
--	---------	---------	---------	---------	---------

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice

§ 12.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice planuje się w okresie obowiązywania niniejszego *Programu*:

- 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie zamian lokali mieszkalnych celem likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) prowadzenie racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż 4 lokali rocznie według zasad określonych w Rozdziale 3;
- 4) kontynuację przyjętej zasady, iż w zasobie gminy na najem socjalny będą przeznaczane lokale położone w różnych nieruchomościach;
- 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
- 6) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Wojkowice wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego lokalu;
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty, modernizacje, inwestycje zasobu.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych na realizację potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach dopuszcza się w okresie obowiązywania niniejszego *Programu*:

- 1) najem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) partycypację i najem lokali w Towarzystwie Budownictwa Społecznego / Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej;
- 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 5) przygotowanie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 6) uzbrajanie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

3. W latach 2021-2025 nie wystąpią potrzeby w zakresie zamian lokali związanych z planowanymi remontami budynków i lokali.

Uzasadnienie

Zgodnie z art 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę Wojkowice nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera rozwiązania dotyczące funkcjonowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025, w szczególności w zakresie zmian w liczbie lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Wojkowice, jego stanu technicznego oraz wyposażenie w instalacje i urządzenia, politykę sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz prognozowanych kosztów eksploatacji bieżącej zasobu, remontów, modernizacji i niezbędnych nakładów inwestycyjnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie efektywnej polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojkowice w kolejnych latach.

Opracował: (data i podpis pracownika)	Zatwierdził i skierował do Przewodniczącego Rady Miasta Wojkowice celem przedłożenia pod obrady (data, podpis i pieczęć Burmistrza)
Zatwierdził pod względem merytorycznym: (data, podpis i pieczęć osoby nadzorującej)	Numer projektu
Sprawdził pod względem prawnym: (data, podpis i pieczęć Rady prawnej)	Odpowiedzialny pracownik (komórka) za realizację uchwały:
Aprobował pod względem finansowym: (data, podpis Skarbnika Miasta)	Rozdzielnik:
Aprobował pod względem formalnym: (data, podpis Sekretarza Miasta)	