



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 8 kwietnia 2014 r.

Poz. 874

UCHWAŁA NR XXXV/238/2014 RADY GMINY LUBISZYN

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubiszyn na lata 2014-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, ze zm.), art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Artur Terlecki

Załącznik
do Uchwały Nr XXXV/238/2014
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 31 marca 2014 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2014-2018

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2014-2018, opracowany stosownie do postanowień art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150).

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowana sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubiszyn tworzy 37 lokali mieszkalnych i 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 220,96 m², usytuowanych w 9 budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz w 21 budynkach, gdzie gmina posiada swoje udziały.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Lubiszyn:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	37	7
2015	35	9
2016	33	9
2017	31	9
2018	30	9

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

3. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- 1) budynki, w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1945r., stopień zużycia przekracza 60%. Wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wybudowanych po 1945r. lub po kapitalnych remontach.
- 2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) instalacja wodociągowa - 100%,
 - b) centralne ogrzewanie - 50%,
 - c) w.c. - 90%,

d) łazienka - 90%.

4. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale:

a) lokale socjalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2014	7	0	6	1
2015	9	0	7	2
2016	9	0	9	0
2017	9	0	9	0
2018	9	0	9	0

b) lokale mieszkalne

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2014	37	10	20	7
2015	35	10	19	6
2016	33	10	18	5
2017	31	10	17	4
2018	30	11	16	3

Rozdział III.

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy, podnoszący wartości użytkowe lokali.

Zestawienie potrzeb remontowych lokali komunalnych:

	Rodzaj planowanych prac
Remonty bieżące	- naprawy stolarki okiennej i drzwiowej - naprawy kominów - naprawy pieców kaflowych
Remonty kapitalne	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - remonty dachów - remonty i przebudowy kominów

Zestawienie planowanych kosztów remontowych w budynkach i lokalach mieszkalnych

Rodzaj remontu	Planowany koszt w zł.				
	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Naprawa stolarki okiennej i drzwiowej	5.000	5.000	5.000	2.000	2.000
Naprawa kominów	6.000	8.000	6.000	8.000	6.000
Napraw pieców kaflowych	9.000	12.000	9.000	9.000	9.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4.000	2.000	2.000	0	2.000
Remonty dachów	35.000	0	0	0	0
Remonty i przebudowy kominów	15.000	10.000	5.000	3.000	3.000

Remonty bieżące i inne interwencyjne	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
--------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Rozdział IV.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i aktualnie obowiązujące uchwały Rady Gminy Lubiszyn:

- a) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy,
- b) w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana ilość lokali do sprzedaży	2	2	2	2	2

2. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej:

- 1) lokal mieszkalny w budynku ośrodka zdrowia w Stawie,
- 2) lokal mieszkalny w budynku ośrodka zdrowia w Ściechowie,
- 3) lokal mieszkalny w szkole w Lubnie,
- 4) lokal mieszkalny w ośrodku zdrowia w Lubiszynie,
- 5) lokal mieszkalny w budynku przy ul. Myśluborskiej 9 w Lubiszynie.

Rozdział V.
Zasady polityki czynszowej

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Lubiszyn.

2. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

3. Stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

4. 1. Czynniki obniżające:

- 1) położenie budynku – 0%
- 2) położenie lokalu w budynku – 0%
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
 - a) mieszkanie bez centralnego ogrzewania – 10%
 - b) mieszkanie bez łazienki i w.c. – 10%
 - c) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych -10%
 - d) mieszkanie z ogólnym złym stanem technicznym – 50%

4. 2. Czynniki podwyższające:

- 1) mieszkanie o powierzchni powyżej 80m² - 10%

5. Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50% stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.

6. Zmiana stawki czynszu w tym jego podwyżka może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

7. Ustala się opłatę za najem pomieszczeń gospodarczych związanych z najmem lokalu mieszkalnego w wysokości 10 % stawki bazowej za 1m² powierzchni. Nie dotyczy to pomieszczeń przynależnych (piwnice, strychy).

8. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca na wskazane konto.

9. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt Gminy może umorzyć zaległości.

Rozdział VI.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi 100% własności gminy wykonuje Wójt Gminy Lubiszyn.

2. Lokalami w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali zarządzanie odbywa się przy pomocy zarządców obsługujących wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) Czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) Środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego i socjalnego.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 przyjęto w następujących wysokościach:

Przychody w tys. zł	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsze za lokale mieszkalne	63.600	61.000	63.500	61.000	59.000
Czynsze za lokale użytkowe	31.500	33.000	33.200	33.500	33.700
Środki z budżetu gminy	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków na remonty bieżące w kolejnych latach

Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące przedstawia się następująco:

	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Remonty ogólnobudowlane	40.000	12.000	7.000	3.000	5.000
Naprawy i konserwacje	24.000	15.000	10.000	14.000	12.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.000	1.000	1.000	500	500

Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział IX.

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

1. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych.

2. Kontrolowanie systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu.

3. Wykonywanie adaptacji budynków lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub socjalne.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie pozostają nie sprzedane 1, 2 lub 3 lokale.