

**UCHWAŁA NR VIII/48/2015
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 8 czerwca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubrza
na lata 2015 - 2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594; poz. 645; poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz 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 (Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Gminy Lubrza uchwała :

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2015 – 2019

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubrza stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Program obejmuje gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wymienionymi § 1 ust. 1 w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.

3. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe**

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 25 maja 2015r. stanowi :

- 1) 46 lokali mieszkalnych;
- 2) 8 lokali socjalnych;
- 3) 4 lokale użytkowe.

2. Strukturę lokali według stanu na dzień 25.05.2015r. obrazuje tabela nr 1.

Lp	Lokalizacja/adres	Liczbalokali			Powierzchnia lokali w m ²		
		mieszkalne	socjalne	użytkowe	mieszkalne	socjalne	użytkowe
1	Trzebina nr 2	9	0	0	494,62	0	0
2	Trzebina nr 87	4	0	0	240,68	0	0
3	Jasiona nr1	5	0	0	286,92	0	0
4	Krzyżkowice nr 49	5	0	1	357,99	0	53,41
5	Olszynka nr 36a	2	0	0	85,68	0	0
6	Dytmarów nr 1 a	2	0	1	217,32	0	148,98
7	Dytmarów nr 21	5	0	0	262,71	0	0
8	Słoków nr 24 i 24a	2	5	0	156,12	174,13	0
9	Nowy Browiniec nr 86	6	0	2	243,90	0	294,61
10	Prężynka nr 2	0	3	1	0	97,90	32,70
11	Skrzypiec nr 34	1	0	0	73,40	0	0
12	Lubrza ul. Opolska 3	4	0	0	251,99	0	0

13	Lubrza ul. Wolności 24	1	0	1	45,27	0	33,63
Razem		46	8	4	3078,52	272,03	563,33

3. W latach 2015 – 2019 przewidywany jest dalszy etap modernizacji budynku mieszkalnego Trzebina 87.

4. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 25.05.2015r. przedstawia tabela nr 2.

Lp	Adres budynku	Liczba lokali mieszk	Pow. użytkowa	System ogrzewania piece	Instalacja wod – kan.	Stan techniczny	Uwagi
1	Trzebina nr 2	9	494,62	c.o.	tak	dobry	
2	Trzebina nr 87	4	240,68	c.o.	tak	dobry	
3	Jasiona nr 1	5	286,92	piece	tak	zły	
4	Krzyżkowice nr 49	5	357,99	c.o.	tak	zły	
5	Olszynka nr 36a	2	85,68	c.o.	tak	dobry	budynek wspólnotowy
6	Dytmarów nr 1a	2	217,32	c.o.	tak	dobry	
7	Dytmarów nr 21	5	262,71	c.o.	tak	dobry	
8	Słoków nr 24 i 24a	7	156,12	piece	tak	zły	
9	Nowy Browiniec nr 86	6	243,90	c.o.	tak	dobry	
10	Prężynka nr 2	3	97,90	piece	tak	dobry	mieszkania socjalne
11	Skrzypiec nr 34	1	73,40	c.o.	tak	dobry	mieszkania socjalne
12	Lubrza ul. Opolska 3	4	251,99	piece	tak	zły	
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	45,27	piece	tak	dobry	budynek wspólnotowy
Razem		54	2988,63				

Skala ocen: Stan techniczny budynku;
 Bardzo dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.
 Dobry – budynek wymaga bieżących remontów.
 Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

5. Struktura wiekowa budynków:

- 1) wybudowane do 1945 roku – 80%;
- 2) wybudowane po 1945 roku – 20%.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	13	54	8
2015	13	54	8
2016	13	54	8
2017	13	54	8
2018	13	54	8

7. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

LOKALE MIESZKALNE					LOKALE SOCJALNE				
lata	ilość	Stan techniczny			lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły			dobry	średni	zły

2015	54	33	0	21	2015	8	3	0	5
2016	54	33	0	21	2016	8	3	0	5
2017	54	33	0	21	2017	8	3	0	5
2018	54	33	0	21	2018	8	3	0	5
2019	54	33	0	21	2019	8	3	0	5

8. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

1) na jego zmniejszanie się:

a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,

b) przeznaczenie budynków do sprzedaży z wcześniejszym wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych;

2) na jego zwiększanie się:

a) zakup przez gminę kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,

b) adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,

c) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków.

2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa zagrożenia życia.

3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:

1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów;

2) przeglądy urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem;

3) remonty pokrycia dachowego;

4) przebudowa kominów;

5) wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej;

6) odwodnienie budynku oraz orynnowanie dachowe.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2015 – 2019 na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 5.

Rodzaj remontów	2015	2016	2017	2018	2019
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan.	2 000	3 000	3 500	3 500	3 500
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 500	13 000	8 000	7 500	3 000
Roboty blacharsko-dekarskie	10 000	1 000	5 000	5 500	5 000
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne	3 000	2 000	3 000	5 000	3 500
Roboty ogólnobudowlane	2 500	4 000	3 500	4 000	4 500
RAZEM	20 000	23 000	23 000	23 000	19 500

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2015-2019

§ 4. 1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach :

1) 2015 rok – 0 lokali;

2) 2016 rok – 0 lokali;

- 3) 2017 rok – 0 lokali;
- 4) 2018 rok – 0 lokali;
- 5) 2019 rok – 0 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 –2019, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Wójt Gminy Lubrza, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku oraz lokalu w urządzenia techniczne.

3. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wod-kan., łazienkę i WC, usytuowanym w średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- 1) brak instalacji c.o. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 2) brak łazienki, WC powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 3) lokal bez instalacji wod-kan. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 4) usytuowanie – suterena, poddasze – 5%.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za najem 1 m² lokalu mieszkalnego w latach 2015 – 2019 nie może być wyższy niż 30% stawki za 1 m² powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu Gminy nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z uchwałą Nr III/11/2014 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 17 grudnia 2014r., powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubrzy, jako samorządowemu zakładowi budżetowemu.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) środki z budżetu Gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

§ 8. Planuje się ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego według tabeli nr 6.

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Koszty bieżącej eksploatacji	190 000	192 200	199 500	200 100	200 100
2	Koszty remontów i modernizacji	25 000	28 000	28 000	30 000	30 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	77 300	79 100	80 000	81 000	81 000
RAZEM		292 300	299 300	307 500	311 100	311 100

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 10. Traci moc uchwała Nr XV/134/2012 Rady Gminy Lubrza z dnia 14 września 2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2012 – 2016.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady

Elżbieta Szwadowska