

**UCHWAŁA NR XXII/172/2020  
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubrza na lata  
2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713), 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 2019 r. poz. 1182, 1309), Rada Gminy Lubrza uchwała :**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2020 – 2024**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2020 - 2024 zwany dalej „Programem” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje lata 2020-2024.

2. Program na lata 2020-2024 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) określenie wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

3. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) oraz w przyjętych przez Radę Gminy Lubrza na zasadach wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubrza.

**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 31 grudnia 2019 r. stanowi:

- 1) 48 lokali mieszkalnych;
- 2) 6 lokali socjalnych;
- 3) 6 lokali użytkowych.

2. Strukturę lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. obrazuje tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja/adres	Liczba lokali			Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>		
		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 nr 1	5	0	0	286,92	0	0
4	Krzyżkowice nr 49	5	0	1	361,91	0	53,41
5	Olszynka nr 36a	2	0	0	85,68	0	0
6	Dytmarów nr 1a	2	0	1	217,32	0	970,47
7	Dytmarów nr 21	5	0	0	262,71	0	0
8	Słoków nr 24 i 24a	4	3	0	271,81	65,88	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
<b>Razem</b>		<b>48</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2836,21</b>	<b>163,78</b>	<b>1384,82</b>

Tabela Nr 1

3. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. przedstawia tabela nr 2.

Lp	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	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	361,91	c.o.	tak	zły	
5	Olszynka nr 36a	2	85,68	c.o.	tak	dobry	budynek
6	Dytmarów nr 1a	2	217,32	c.o.	tak	średni	
7	Dytmarów nr 21	5	262,71	c.o.	tak	średni	
8	Słoków nr 24 i 24a	7	337,69	piece	tak	zły	3 mieszk. socjalne
9	Nowy Browiniec nr 86	6	243,90	c.o.	tak	dobry	
10	Prężynka nr 2	3	97,90	piece	tak	dobry	mieszkania
11	Skrzypiec nr 34	1	73,40	c.o.	tak	dobry	
12	Lubrza ul. Opolska 3	4	251,99	piece	tak	zły	
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	45,27	piece	tak	dobry	budynek wspólnotowy
<b>RAZEM</b>		<b>54</b>	<b>2999,99</b>				

Skala ocen: Stan techniczny budynku.

Dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.

Średni – budynek wymaga bieżących remontów.

Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

Tabela Nr 2

4. Struktura wiekowa budynków:

1) wybudowane do 1945 roku – 80%;

2) wybudowane po 1945 roku – 20%.

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

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2020	13	48	6
2021	12	46	6
2022	12	46	6
2023	12	46	6
2024	12	46	6

Tabela Nr 3

6. 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
2020	48	21	24	3	2020	6	0	3	3
2021	46	21	22	3	2021	6	0	3	3
2022	46	22	22	2	2022	6	0	4	2
2023	46	22	22	2	2023	6	0	4	2
2024	46	23	21	1	2024	6	0	4	2

Tabela Nr 4

7. 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 stanowiąc 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 2020 – 2024 na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 5.

<b>Rodzaj remontów</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan.	3000	3500	3000	1000	6000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4000	3500	4000	-	2000
Roboty blacharsko-dekarskie	-	1000	1200	-	1000
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne	3000	2000	3000	1500	-
Roboty ogólnobudowlane	2000	2000	2000	8000	2000
<b>RAZEM</b>	<b>12000</b>	<b>12000</b>	<b>13200</b>	<b>10500</b>	<b>11000</b>

Tabela Nr 5

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2020-2024**

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

- 1) 2020 rok – 0 lokali;
- 2) 2021 rok – 2 lokale;
- 3) 2022 rok – 0 lokali;
- 4) 2023 rok – 0 lokali;
- 5) 2024 rok – 0 lokali.

2. Wykup będzie odbywać się na wniosek najemcy. Lokale bez najemców będą sprzedawane w drodze przetargowej.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020 –2024, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2020 – 2024 nie może być wyższy niż 30% stawki za 1 m<sup>2</sup> 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 powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubrzy, jako samorządowemu zakładowi budżetowemu.

2. Wykup lokalu w budynku gminnym powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i ustanie zarządu ZGKiM w Lubrzy. Współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostają w administrowaniu ZGKiM w Lubrzy.

3. 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 (w zł)	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji	222390	222390	222390	222390	222390
2	Koszty remontów i modernizacji	12000	12000	12000	12000	12000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	145710	145710	145710	145710	145710
	<b>RAZEM</b>	380100	380100	380100	380100	380100

Tabela Nr 6

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 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. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady

**Czesława Antoszczyszyn**