

UCHWAŁA nr XXVII//200/2010
RADY GMINY LUBRZA
z dnia 24 lutego 2010r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Lubrza na lata 2010 – 2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) oraz art. 21ust. 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218), Rada Gminy Lubrza uchwała, co następuje :

§ 1.

Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2010 – 2014 określony w załączniku.

§ 2.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1. Prognozę wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.
5. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Źródła finansowania.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz koszty modernizacji budynków
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubrza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubrza
Krzysztof Sobstyl

Załącznik
do Uchwały Rady Gminy Lubrza
Nr XXVII/200/2010 z dnia 24.02.2010r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lubrza na lata 2010 – 2014**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stanowi, że rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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.

Program niniejszy obejmuje gospodarowanie wymienionymi wyżej lokalami mieszkalnymi w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy

Rozdział 1

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Lubrza. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 01.01.2010 r., wynosi lokali mieszkalnych 48, socjalnych 4 i użytkowych 11. Strukturę lokali według stanu na dzień 01.01.2010 obrazuje tabela nr 1.

Tabela Nr 1

| Lp | Lokalizacja/adres | Liczba lokali | | | Powierzchnia lokali w m ² | | |
|--------------|------------------------|---------------|----------|-----------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | | mieszkalne | socjalne | użytkowe | mieszkalne | socjalne | użytkowe |
| 1 | Trzebina nr 2 | 7 | 0 | 1 | 406,23 | 0 | 65,49 |
| 2 | Trzebina nr 87 | 4 | 0 | 0 | 240,68 | 0 | 0 |
| 3 | Trzebina nr 139 | 1 | 0 | 0 | 81,79 | 0 | 0 |
| 4 | Trzebina nr 132a | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 75,27 |
| 5 | Jasiona nr 1 | 5 | 0 | 0 | 286,92 | 0 | 0 |
| 6 | Krzyżkowice nr 49 | 5 | 0 | 1 | 357,99 | 0 | 53,41 |
| 7 | Olszynka nr 36a | 3 | 0 | 0 | 141,90 | 0 | 0 |
| 8 | Dytmarów nr 1 | 2 | 0 | 0 | 214,80 | 0 | 0 |
| 9 | Dytmarów nr 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 236,70 |
| 10 | Dytmarów nr 21 | 5 | 0 | 0 | 273,34 | 0 | 0 |
| 11 | Słoków nr 24 i 24a | 7 | 0 | 0 | 330,25 | 0 | 0 |
| 12 | Nowy Browiniec nr 86 | 4 | 0 | 0 | 242,62 | 0 | 0 |
| 13 | Prężynka 2 | 0 | 3 | 1 | 0 | 97,90 | 32,70 |
| 14 | Skrzypiec nr 34 | 0 | 1 | 0 | 0 | 73,40 | 0 |
| 15 | Lubrza ul. Opolska 3 | 4 | 0 | 0 | 251,99 | 0 | 0 |
| 16 | Lubrza ul. Wolności 24 | 1 | 0 | 1 | 45,27 | 0 | 33,63 |
| 17 | Lubrza ul. Wolności 73 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 156,80 |
| 18 | Lubrza ul. Harcerska 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 126,86 |
| RAZEM | | 48 | 4 | 11 | 2873,78 | 171,30 | 780,86 |

3. W latach 2010-2014 gmina przewiduje dalszy etap adaptacji budynku Trzebina 87 na lokale mieszkalne.
4. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 01.01.2010 przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

| Lp. | Adres budynku | Liczba lokali mieszk | Pow. użytkowa | System ogrzewania piece | Instalacja wod-kan. | Stan techniczny | Uwagi |
|---------------|------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 1. | Trzebina nr 2 | 7 | 406,23 | c.o. | tak | dobry | |
| 2. | Trzebina nr 87 | 4 | 240,68 | c.o. | tak | dobry | |
| 3. | Trzebina nr 139 | 1 | 81,79 | c.o. | tak | dobry | |
| 4. | Jasiona nr 1 | 5 | 286,92 | piece | tak | zły | |
| 5. | Krzyżkowice nr 49 | 5 | 357,99 | c.o. | tak | zły | |
| 6. | Olszynka nr 36a | 3 | 141,90 | c.o. | tak | dobry | Budynek wspólnotowy |
| 7. | Dytmarów nr 1 | 2 | 214,80 | c.o. | tak | dobry | |
| 8. | Dytmarów nr 21 | 5 | 273,34 | c.o. | tak | dobry | |
| 9. | Słoków nr 24 i 24a | 7 | 330,25 | piece | tak | zły | |
| 10. | Nowy Browiniec nr 86 | 4 | 242,62 | c.o. | tak | dobry | |
| 11. | Prężynka 2 | 3 | 97,90 | piece | tak | dobry | mieszkania socjalne |
| 12. | Skrzypiec nr 34 | 1 | 73,40 | c.o. | tak | dobry | mieszkania socjalne |
| 13. | Lubrza ul.Opolska 3 | 4 | 251,99 | piece | tak | zły | |
| 14. | Lubrza ul. Wolności 24 | 1 | 45,27 | piece | tak | dobry | Budynek wspólnotowy |
| Razem: | | 47 | 2830,28 | | | | |

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. 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 przejścia przez gminę budynków od innych jednostek.

Rozdział 2

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

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowić 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:
 - a) Dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów.
 - b) Przeglądy urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem
 - c) Remonty pokrycia dachowego
 - d) Przebudowa kominów
 - e) Wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej
 - f) Odwodnienie budynku oraz orynnowanie dachowe
4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2010-2014, na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3

| Rodzaj remontów | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan | 1 000 | 1 500 | 2 000 | 2 000 | 2 500 |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 17 000 | 18 000 | 2 500 | 12 500 | 2 000 |
| Roboty blacharsko-dekarskie | 10 000 | 1 000 | 52 000 | 1 000 | 5 000 |
| Roboty malarskie wew. oraz zewnątrz | 3 000 | 2 500 | 3 000 | 2 000 | 3 000 |
| Roboty ogólnobudowlane | 2 000 | 3 000 | 2 500 | 4 000 | 3 500 |
| RAZEM | 33 000 | 26 000 | 62 000 | 21 500 | 16 000 |

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2010 – 2014

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:
 - 1) 2010 rok – 1 lokal;
 - 2) 2011 rok – 0 lokali;
 - 3) 2012 rok – 1 lokali;
 - 4) 2013 rok – 6 lokali;
 - 5) 2014 rok – 0 lokali.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010- 2014, 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 2010-2014 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 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z uchwałą Nr XXVII/2004/97 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 26 września 1997 r., powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubrzy, jako zakładowi budżetowemu Gminy.
2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów

1. Planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

| Lp. | Wydatki związane z utrzymaniem zasobu | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji | 129 000 | 140 200 | 155 500 | 169 050 | 185 900 |
| 2 | Koszty remontów i modernizacji | 40 000 | 31 500 | 23 150 | 30 000 | 22 000 |
| 3 | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 52 220 | 57 200 | 63 150 | 69 450 | 76 370 |
| RAZEM | | 221 220 | 228 900 | 241 800 | 268 500 | 284 270 |

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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.