

UCHWAŁA NR XXIX/208/2010
RADY GMINY LUBRZA
z dnia 30 kwietnia 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

**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:		52	3045,08				

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 się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2010	18	48	4
2011	18	47	4
2012	18	47	4
2013	18	46	4
2014	18	40	4

7. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

LOKALE MIESZKALNE					LOKALE SOCJALNE				
lata	ilość	Stan techniczny			lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły			dobry	średni	zły
2010	48	27	0	21	2010	4	4	0	0
2011	47	26	0	21	2011	4	4	0	0
2012	47	26	0	21	2012	4	4	0	0
2013	46	25	0	21	2013	4	4	0	0
2014	40	19	0	21	2014	4	4	0	0

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 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 orywnowanie 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 zewnętrzne	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 lokal;
 - 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.