

**UCHWAŁA NR XV/134/2012
RADY GMINY LUBRZA
z dnia 14 września 2012 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza
na lata 2012 – 2016**

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. 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 (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 2012 – 2016 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.

Traci moc uchwała Nr XXIX/208/2010 Rady Gminy Lubrza z dnia 30 kwietnia 2010 r. dotycząca wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza w latach 2010- 2012.

§ 4.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY
Janadowska Arzade
Elżbieta Szwadowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2012 – 2016

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 14.09.2012 r., wynosi lokali mieszkalnych 48, socjalnych 4 i użytkowych 10. Strukturę lokali według stanu na dzień 14.09.2012 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	9	0	0	507,42	0	0
2	Trzebina nr 87	4	0	0	240,68	0	0
3	Trzebina 132a	0	0	1	0	0	75,27
4	Jasiona nr1	5	0	0	286,92	0	0
5	Krzyżkowice nr 49	5	0	1	357,99	0	53,41
6	Olszynka nr 36a	2	0	0	85,68	0	0
7	Dytmarów nr 1	2	0	0	214,80	0	0
8	Dytmarów nr 2	0	0	1	0	0	148,98
9	Dytmarów nr 21	5	0	0	273,34	0	0
10	Słoków nr 24 i 24a	7	0	0	330,25	0	0
11	Nowy Browiniec nr 87	4	0	0	242,62	0	0
12	Prężynka nr 2	0	3	1	0	97,90	32,70
13	Skrzypiec nr 34	0	1	0	0	73,40	0
14	Lubrza ul. Opolska 3	4	0	0	251,99	0	0
15	Lubrza ul. Wolności 24	1	0	1	45,27	0	33,63

16	Lubrza ul. Wolności 73	0	0	2	0	0	156,80
17	Lubrza ul. Harcerska 1	0	0	3	0	0	126,86
Razem		48	4	10	2836,96	171,30	627,65

3. W latach 2012 – 2016 gmina przewiduje dalszy etap modernizacji budynku mieszkalnego Trzebina 87.

4. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 14.09.2012 r. 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	9	507,42	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 1	2	214,80	c.o.	tak	dobry	
7	Dytmarów nr 21	5	273,34	c.o.	tak	dobry	
8	Słoków nr 24 i 24a	7	330,25	piece	tak	zły	
9	Nowy Browiniec nr 86	4	242,62	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		52	3008,26				

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
2012	18	48	4
2013	18	48	4
2014	18	48	4
2015	18	48	4

2016	18	48	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
2012	48	27	0	21	2012	4	4	0	0
2013	48	27	0	21	2013	4	4	0	0
2014	48	27	0	21	2014	4	4	0	0
2015	48	27	0	21	2015	4	4	0	0
2016	48	27	0	21	2016	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 stanowią 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 orynowanie dachowe.
4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2012 – 2016, na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3

Rodzaj remontów	2012	2013	2014	2015	2016
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan.	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 500	12 500	2 000	2 800	2 000
Roboty blacharsko-dekarskie	52 000	1 000	5 000	5 500	5 000
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne	3 000	2 000	3 000	2 500	3 500
Roboty ogólnobudowlane	2 500	4 000	3 500	4 000	4 500
RAZEM	62 000	21 500	16 000	17 300	17 500

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych w kolejnych latach 2012 - 2016:

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:
 - 1) 2012 rok – 0 lokali;
 - 2) 2013 rok – 0 lokali;
 - 3) 2014 rok – 0 lokali;
 - 4) 2015 rok – 0 lokali;
 - 5) 2016 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 2012 – 2016, 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 2012 – 2016 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/204/97 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 26 września 1997 r., 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 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 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	2012	2013	2014	2015	2016
1	Koszty bieżącej eksploatacji	155 500	169 050	185 900	190 000	192 200
2	Koszty remontów i modernizacji	23 150	30 000	22 000	25 000	23 200
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	63 150	69 450	76 370	77 300	79 100
RAZEM		241 800	268 500	284 270	292 300	294 500

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.