

UCHWAŁA NR XVII/102/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ
z dnia 29 lutego 2012 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lubomierz na lata 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r., Dz. U. Nr 142, poz.1591, zm. z 2002 r., Dz. U. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz 1271, Nr 214, poz.1806,z 2003 r., Dz.U. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Dz. U. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Dz. U. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 31, poz.266, z 2006 r. Dz.U.Nr 86, poz.602, Dz.U. Nr 167, poz.1193, Dz.U. Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Dz.U. Nr 128, poz.902, Dz.U. Nr 173, poz.1218) Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomierz na lata 2012-2016”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBOMIERZ NA LATA 2012 – 2016

Rozdział 1

Analiza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy, oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. mieszkaniowy zasób gminy to 238 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12 070,09 m², w tym:
 - 1) 146 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ,
 - 2) 92 lokale w budynkach gminnych.
3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 25 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 758,85 m².
4. W związku z sukcesywnym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega stopniowemu zmniejszeniu.
5. Z powodu szerokiego kręgu osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego istnieje potrzeba wydzielania, lub tworzenia nowych lokali socjalnych. W tym celu należy wytypować budynki gminne o obniżonym standardzie, w których lokale zwalniane przez dotychczasowych najemców będą, w miarę potrzeby, wynajmowane jako lokale socjalne.
6. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku obrazuje poniższa tabela:

Rok	Łączna liczba lokali	W tym socjalne
2012	246	33
2013	241	35
2014	238	36
2015	235	38
2016	232	39

Poniżej przedstawiono wykaz budynków będących w 100% własnością Gminy:

BUDYNKI KOMUNALNE teren wiejski

1. Chmielęń 33
2. Chmielęń 135
3. Chmielęń 138
4. Wojciechów 40
5. Pokrzywnik 21
6. Golejów 26
7. Golejów 64

8. Golejów 65
9. Golejów 71
10. Oleszna Podgórska 21
11. Oleszna Podgórska 64
12. Pasiecznik 11
13. Pasiecznik 81(Ośrodek zdrowia)
14. Pławna Dolna 5
15. Pławna Dolna 22 (Ośrodek zdrowia)
16. Pławna Dolna 56
17. Pławna Górna 124
18. Popielówek 17
19. Janice 27
20. Milęcice 15

BUDYNKI KOMUNALNE

miasto

1. Plac Wolności 10
2. Plac Wolności 11
3. Plac Wolności 18
4. Plac Wolności 27
5. Plac Wolności 29
6. Plac Wolności 33 i 33a
7. Plac Wolności 65
8. Majowa 11
9. Majowa 15-16
10. Majowa 38
11. Rzeczna 2
12. Kargula i Pawlaka 4
13. W. Kowalskiego 1
14. W. Kowalskiego 2
15. W. Kowalskiego 5A(Ośrodek Zdrowia)
16. Pl. Kościelny 4

Rozdział 2

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

Podstawowym celem władz Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części mieszkańców,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w uzasadnioną modernizację zasobu,
- 3) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z powodu trudnych warunków materialnych, zdrowotnych i innych,
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych w drodze bezinwestycyjnej, przy wykorzystaniu lokali o obniżonym standardzie poprzez przekwalifikowywanie zwalnianych mieszkań na lokale socjalne, a także proponowanie obecnym najemcom, zamiany na lokale o wyższym standardzie,

- 5) przegląd istniejącej substancji mieszkaniowej pod kątem adaptacji pomieszczeń na lokale socjalne,
- 6) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze, również z udziałem podmiotu prywatnego,
- 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe,
- 8) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów gminy i zarządcami wspólnot z udziałem gminy.

Większość budynków w zasobie gminnym wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, w latach 2012-2016 prezentuje poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, aby zasób utrzymać w stanie nie pogorszonym.

L.p.	Zakres remontu	2012	2013	2014	2015	2016	łącznie
1	Remonty kapitalne	-	-	-	-	-	-
2	Instalacje wod-kan	15 000,00	15 600,00	16 200,00	16 900,00	17 500,00	81 200,00 – 15 budynków
3	Wymiana CO, instal. elektr.	40 000,00	10 400,00	21 000,00	11 000,00	23 000,00	105 400,00 – 21 budynków
4	Remonty dachów	150 000,00	156 000,00	164 000,00	170 000,00	177 000,00	817 000,00 – 15 budynków
	Razem zł	205 000,00	182 000,00	201 200,00	197 900,00	217 500,00	1 003 600,00

Rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy obrazuje kolejna tabela. Podane wartości dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. Należy dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę, przedstawić można zatem tylko szacunki co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Gmina czyni starania aby zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych.

L.p.	Zakres remontu	2012	2013	2014	2015	2016	łącznie
1	Remonty kapitalne	-	-	-	-	-	-
2	Instalacje wod-kan.	5 000,00	8 000,00	8 200,00	6 000,00	9 000,00	36 200,00 – 13 budynków
3	Wymiana CO, instal. elektr.	2 000,00	2 200,00	2 600,00	2 000,00	3 200,00	12 000,00 – 10 budynków
4	Remonty dachów	60 000,00	78 000,00	85 000,00	56 000,00	90 000,00	369 000,00 – 14 budynków
	Razem zł	67 000,00	88 200,00	95 800,00	64 000,00	102 200,00	417 200,00

Poniżej przedstawiono wykaz budynków gminnych o znacznym stopniu zużycia technicznego:

1. Plac Wolności 29
2. Kargula i Pawlaka 4
3. Chmieleń 33
4. Chmieleń 135
5. Chmieleń 138
6. Wojciechów 40
7. Pokrzywnik 21
8. Golejów 26
9. Golejów 64
10. Pasiecznik 11
11. Pławna Dolna 5
12. Pławna Dolna 56
13. Popielówek 17
14. Janice 27
15. Pławna Górna 124
16. Miłęcice 15

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomierz

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomierz odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Gminy Lubomierz.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 3) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego, chyba że z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie wszyscy najemcy,
- 4) lokale mieszkalne położone w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- 5) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu.

Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubomierz sprzedaż dotyczyć może ok. 30 lokali mieszkalnych. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w latach ubiegłych, uwzględniając jednocześnie liczbę wniosków o wykup lokali oczekujących na realizację.

Szacunkowy plan sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali
2012	7
2013	5
2014	5
2015	5
2016	5

Rozdział 4

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie są:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki zabezpieczone w budżecie gminy w wysokości wynikającej z uchwalonych przez wspólnoty mieszkaniowe funduszy remontowych.

Wpływy z czynszów są i pozostaną głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012–2016, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty. W Gminie Lubomierz, najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Burmistrz Gminy i Miasta Lubomierz.

Ustala się następującą grupę czynników obniżających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

grupa I:

- a) lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku – 10%
- b) na poddaszu (dotyczy mieszkania, w którym występują pomieszczenia z przynajmniej jedną ścianą ściętą tj. od poziomu podłogi poniżej 2,20m. obniżka przysługuje do powierzchni tych pomieszczeń), suterenach (dotyczy mieszkania, w którym podłoga znajduje się poniżej 0,5m. od przyległego do budynku terenu a samo mieszkanie nie jest podpiwniczone) – 5%

grupa II:

- a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej – 10%
- b) lokal mieszkalny wyposażony w piec – 10%
- c) brak w lokalu łazienki – 10%
- d) wc na korytarzu – 10%
- e) wc poza budynkiem – 15%
- f) lokal mieszkalny gdzie w kuchni brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego – stawkę bazową obniża się o 5%

grupa III:

- a) lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia technicznego – 10%.
- b) lokale mieszkalne uznane przez zarządcę jako lokale o szczególnie złym stanie technicznym i nienasłonecznione – 10%
- c) lokale mieszkalne przeznaczone do rozbiórki – 30%

Łączne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne szacuje się na:

- a) rok 2012 – 595 837,74 zł
- b) rok 2013 – 644 797,59 zł
- c) rok 2014 – 698 653,42 zł
- d) rok 2015 – 757 894,84 zł
- e) rok 2016 – 823 060,40 zł

Stawki czynszu za pomieszczenia gospodarcze, lokale użytkowe oraz garaże ustalane są odrębnie, również na podstawie zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomierz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawowane jest przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubomierzu. Do jego zadań należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych.
2. Budynkami wspólnot z udziałem gminy zarządzają licencjonowani zarządcy wybierani przez poszczególne wspólnoty. Aktualnie wspólnotami z udziałem gminy zarządza 3 zarządców, którym gmina, tak jak pozostali właściciele mieszkań, przekazuje co miesiąc wynagrodzenie w wysokości zgodnej z uchwałami poszczególnych wspólnot. Na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, tj. na eksploatację i konserwację, gmina przekazuje miesięczne zaliczki oraz wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalana jest na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

Rozdział 6

Wysokość wydatków w latach 2012-2016, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztu	2012	2013	2014	2015	2016
Wynagrodzenie zarządcy	57 000,00	60 000,00	61 000,00	66 000,00	69 000,00
Koszty nieściągniętych opłat czynszowych	175 000,00	190 000,00	207 000,00	227 000,00	246 000,00
Koszty nieściągniętych opłat za media	68 000,00	76 000,00	82 000,00	90 000,00	98 000,00
Koszt materiałów	85 000,00	94 000,00	103 000,00	113 000,00	124 000,00
Koszt energii	11 000,00	12 100,00	14 000,00	15 800,00	18 000,00
Bieżące remonty i konserwacje	320 000,00	357 000,00	398 000,00	443 000,00	492 000,00
Wpłaty zaliczek na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	36 000,00	39 000,00	43 000,00	48 000,00	53 000,00
Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	55 000,00	60 000,00	67 000,00	73 000,00	79 000,00
RAZEM ZŁ	807 000,00	888 100,00	975 000,00	1 075 800,00	1 179 000,00

Rozdział 7

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W celu optymalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu podjęcie następujących działań :

1. Działania o charakterze organizacyjnym nie wymagające zwiększonych nakładów inwestycyjnych:

1) intensyfikacja procedury sprzedaży lokali stanowiących własność gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;

2) weryfikacja umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

3) aktywizacja procedury zamiany lokali zwłaszcza pomiędzy najemcami, którzy wynajmują lokal o powierzchni nie adekwatnej do ich sytuacji rodzinnej i ekonomicznej (zamiana z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe),

4) Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacja zaległości, poprzez:

a) umarzanie lub rozkładanie na raty, zawieranie umów ugody dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy wystąpili z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań,

b) wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, w przypadku ciągłego nieuregulowanie zobowiązań wobec Gminy,

c) zmiany dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakujących dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych.

3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków z przeznaczeniem na wykonanie inwentaryzacji budynków wspólnotowych w celu ustalenia prawidłowych udziałów we współwłasnościach i przekazywania ich wspólnotom, do czego gmina jest zobowiązana jako pierwszy właściciel tych nieruchomości.

Uzasadnienie

do Uchwały nr XVII/102/12 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz

z dnia 29.02.2012r.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 poz 266 z 2005 r.) w art. 21 ust 1 pkt 1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomierz opracowany został na lata 2012-2016. W założeniach uwzględnia stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz szereg działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym a tym samym przewiduje konieczność wykonania niezbędnych remontów, napraw oraz budowę nowych budynków. Przewiduję również szereg działań zmierzających do racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym. Realizacja programu wymagać będzie corocznej jego analizy i dokonywania bieżących korekt w zakresie niezbędnych wydatków na jego realizację. Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomierz na lata 2012-2016.