

**UCHWAŁA NR XXXII/159/17
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lubomierz na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2016 r. poz.1610) Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomierz na lata 2017-2021”, 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Lubomierz

Mariusz Kozłowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBOMIERZ NA LATA 2017 – 2021

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lubomierz w latach 2017 – 2021

§1.

Określenie zasobu mieszkaniowego Gminy wielkość i struktura

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy
2. Według stanu na **31 grudzień 2016 r.** mieszkaniowy zasób gminy to **188 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **8.827,79 m²**, w tym:

Tabela nr 1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Lubomierz według form własności

Forma własności	Ilość lokali mieszkalnych w [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w [m ²]	Ilość lokali socjalnych w [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w [m ²]	Ogółem ilość lokali w [szt.]	Ogółem powierzchnia użytkowa lokali w [m ²]
Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Lubomierz posiada udział	87	3.915,27	13	637,35	100	4.552,62
Budynki stanowiących 100% własność Gminy Lubomierz	56	3.548,98	32	726,19	88	4.275,17
RAZEM	143	7.464,25	45	1.363,54	188	8.827,79

3. ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy - **100 lokal** o łącznej powierzchni **4.552,62 m²**,
4. ilość lokali mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy **88 lokale** w budynkach gminnych o łącznej powierzchni **4.275,17 m²**,

5. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi **45 lokali** socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej **1.363,54 m²**.

§ 2.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2017-2021

1. W latach 2017-2021 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Lubomierz.

Tabela nr 2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomierz z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne :

ROK	2017		2018		2019		2020		2021	
	Liczba	powierzchnia	Liczba	powierzchnia	Liczba	powierzchnia	Liczba	powierzchnia	Liczba	powierzchnia
lokale ogółem	181	8.327,79	174	7.391,49	167	6.983,49	160	6.483,49	153	6.070,49
lokale socjalne	45	1.363,54	46	1.391,24	49	1.472,24	49	1.472,24	52	1.559,24
lokale mieszkalne	136	6.964,25	128	6.000,25	118	5.511,25	111	5.011,25	101	4.511,25

2. W związku z sukcesywnym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega stopniowemu zmniejszeniu.

3. 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.

§ 3.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubomierz w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne I pozostałe lokale mieszkalne :

Rok- lokale w skład zasobu Gminy, w podziale na lokale socjalne I pozostałe	Ilość lokali w [szt.]	Stan techniczny lokali/ Ilość lokali w [szt.]			
		dobry	dostateczny	zły	
2017	Lokale socjalne	45	23	17	5

	Lokale mieszkalne	136	48	80	8
2018	Lokale socjalne	46	27	19	0
	Lokale mieszkalne	128	43	85	0
2019	Lokale socjalne	49	35	14	0
	Lokale mieszkalne	118	41	77	0
2020	Lokale socjalne	49	40	9	0
	Lokale mieszkalne	111	39	72	0
2021	Lokale socjalne	52	48	4	0
	Lokale mieszkalne	101	37	64	0

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu mieszkalnego są między innymi:

- 1) sprawne instalacje (elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne),
- 2) kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w ciepłą i zimną wodę z kanalizacją i wc oraz kuchenką gazową lub elektryczną, ewentualnie trzonem kuchennym,
- 3) własna łazienka z wanną lub brodzikiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją i wc,
- 4) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
- 5) ściany, sufity i podłogi bez zawilgoceń, estetyczne, pomalowane i bez ubytków.

2. Lokale o stanie technicznym odpowiadającym powyższym wymogom określono jako stan techniczny dobry.

3. Lokale o dostatecznym stanie technicznym - (w których) zachodzi potrzeba zaplanowania w miarę posiadanych środków finansowych wymiany źródła ogrzewania, wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji elektrycznej albo wodno-kanalizacyjnej.

4. Lokale o złym stanie technicznym to takie, w których ściany i sufity są zawilgocone, posiadają znaczne ubytki, zachodzi pilna potrzeba wyposażenia lokalu w sprawne podstawowe instalacje i urządzenia, stolarka okienna i drzwiowa o znacznym zużyciu.

5. Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu. W zakresie standardu lokali realizowane będą przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w nie pogorszonym stanie technicznym i wpłynąć na poprawę warunków mieszkaniowych.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego budynków z podziałem na lata 2017-2021

Rok- budynki		liczba budynków [szt.]	Stan techniczny lokali/ Ilość lokali w [szt.]		
			dobry	dostateczny	zły
2017	Zasób Gminy w budynkach komunalnych	28	4	13	7
	Zasób Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych	48	11	30	7
2018	Zasób Gminy w budynkach komunalnych	26	5	17	4
	Zasób Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych	46	8	34	4
2019	Zasób Gminy w budynkach komunalnych	25	9	14	2
	Zasób Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych	46	8	38	0
2020	Zasób Gminy w budynkach komunalnych	25	9	16	0
	Zasób Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych	46	11	35	0
2021	Zasób Gminy w budynkach komunalnych	24	21	3	0
	Zasób Gminy w budynkach wspólnot Mieszkaniowych	45	12	33	0

6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:

- 1) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
- 2) rocznymi przeglądami kominarskimi,
- 3) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.

7. Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych. Dotychczas, działania remontowe w zasobie nastawione były na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, poprzez wymianę instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych, przestawianie pieców kaflowych, remonty pokryć dachowych, remonty stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kominów.

8. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

9. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Lubomierz inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

10. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubomierz z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

11. Ocenę stanu technicznego budynków w Tabeli nr 4 dokonano w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) Stan techniczny określany jako dobry, oznacza, że budynki utrzymane są w należyтым stanie i nie wymagają w remoncie, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.
- 2) Stan techniczny określany jako dostateczny, oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.
- 3) Stan techniczny określany jako zły, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

12. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej budynków w złym stanie technicznym a następnie w dostatecznym stanie technicznym.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017 – 2021

§ 4.

1. 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) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcami wspólnot z udziałem gminy.

2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

1) zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontów z lat ubiegłych,

2) zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali,

3) potrzeby zgłaszane przez lokatorów,

4) zapisy uchwał remontowych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

5) korespondencję z zarządcami dotyczącą spraw technicznych oraz inne, w tym wyniki opinii technicznej, zalecenia, nakazy.

Tabela nr 5. Prognozowany zakres remontów i modernizacji dla budynków i lokali stanowiących 100 % własność Gminy

l.p	Zakres remontu	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	Wymiana stolarki					

	okiennej i drzwiowej: a) liczba okien (szt.) b) liczba drzwi (szt.) c) koszt	3 2 2,100,00 zł	5 3 7.500,00 zł	5 2 3.800,00 zł	5 2 3.900,00 zł	5 2 3.900,00 zł
2	Remont dachów: a) kapitalne liczba budynków (szt.) b) bieżące liczba budynków (szt.) c) koszt	1 4 170.000,00 zł	1 4 170.000,00 zł	1 4 170.000,00 zł	1 4 170.000,00 zł	1 4 170.000,00 zł
3	Remont – wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej: a) liczba budynków b) liczba mieszkań c) koszt	2 5 10.000,00 zł	2 5 10.000,00 zł	1 5 7.000,00 zł	1 5 7.000,00 zł	- 5 4.000,00 zł
4	Remonty- wymiana instalacji elektrycznej: a) liczba budynków (szt.) b) liczba mieszkań c) koszt	1 2 7.000,00 zł	1 4 8.000,00 zł	1 4 5.000,00 zł	1 3 6.000,00 zł	3 3 4.000,00 zł
5	Instalacja c.o.: a) nowa – liczba budynków (szt.) b) remonty – liczba lokali (szt.) c) koszt	1 5 15.000,00 zł	1 4 13.000,00 zł	1 4 8.000,00 zł	1 4 8.000,00 zł	4 4 8.000,00 zł
6	Roboty zduńskie zapewnienie źródła grzewczego a) liczba pieców (szt.) b) koszt	2 4.000,00 zł	2 4.000,00 zł	2 4.500,00 zł	1 2.500,00 zł	1 2.500,00 zł
7	Remont klatek schodowych a) liczba klatek (szt.) b) koszt	1 2.000,00 zł	1 2.000,00 zł	1 2.000,00 zł	1 2.300,00 zł	1 2.500,00 zł
8	Remont lokali zwolnionych w wyniku naturalnego ruchu	4	4	4	4	4

	a) liczba lokali (szt.) b) koszt	6.000,00 zł	6.000,00 zł	6.000,00 zł	6.000,00 zł	6.000,00 zł
9	Roboty awaryjne, konserwacja bieżąca budynku	180.000,00 zł	150.000,00 zł	130.000,00 zł	100.000,00 zł	100.000,00 zł
10	Opracowanie dokumentacji projektowej, technicznej, opinie ekspertyzy	20.000,00 zł	20.000,00 zł	15.000,00 zł	15.000,00 zł	10.000,00 zł
11	Roboty zabezpieczające elementy budynku i otoczenia a) liczba b) koszt	5 10.000,00 zł	4 8.000,00 zł	3 8.000,00 zł	3 8.000,00 zł	3 8.000,00 zł
12	Remonty kominów oraz wkładów kominowych	5.000,00 zł	6.000,00 zł	8.000,00	8.000,00 zł	8.000,00 zł

3. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, będą pokrywane w szczególności z:

- 1) środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- 2) środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadku gdy remont jest niezbędny i uzasadniony),
- 3) kredyty.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali z podziałem na lata 2017 – 2021

§ 5.

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. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy Lubomierz i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców.

5. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach następująco:

planowana sprzedaż lokali:

- 1) w roku 2017 - 7szt.,
- 2) w roku 2018 - 7szt.,
- 3) w roku 2019 – 7 szt.,
- 4) w roku 2020 – 7 szt.,
- 5) w roku 2021 – 7 szt.,

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej będą zmierzać do ustalenia wysokości czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

2. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali .

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy są ustalane w oparciu o określoną stawkę bazową- wyjściową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

4. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz socjalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Gminy i Miasta Lubomierz.

5. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

6. Na lata 2017-2021 zakłada się podwyżki czynszu w danym roku na poziomie nie wyższym niż 10 %.

Tabela nr 5 . Planowana stawka czynszu w kolejnych latach programu

rok	Przewidywana stawka czynszu za lokale mieszkalne (zł/m ²)	Przewidywana stawka czynszu za lokale socjalne (zł/m ²)
2017	3,85	1,66
2018	4,24	1,82
2019	4,66	2,00
2020	5,13	2,21
2021	5,64	2,43

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

1) grupa I ze względu na położenie budynku:

- a) miasto- stawka bazowa podwyższona o 5%
- b) wieś – 0%.

2) grupa II ze względu na rodzaj zabudowy miasto:

- a) lokale mieszkalne w budynkach o zabudowie zwartej – stawkę bazową podwyższa się o 5%,
- b) lokale mieszkalne w budynkach wolnostojących – stawkę bazową podwyższa się o 10%

3) grupa III ze względu na położenie lokalu mieszkalnego w budynku:

- a) 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) – stawkę bazową obniża się o 5%.

4) grupa IV ze względu na wyposażenie techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny:

- a) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. sieciowe – stawkę bazową podwyższa się o 10%,
- b) lokal mieszkalny wyposażony w c.o. etażowe - stawkę bazową obniża się o 5%,
- c) lokal mieszkalny wyposażony w piece – stawkę bazową obniża się o 10%,
- d) brak w lokalu łazienki – stawkę bazową obniża się o 10%,
- e) lokal wyposażony w łazienkę - stawkę bazową podwyższa się o 10%,
- f) wc na korytarzu – stawkę bazową obniża się o 10%
- g) wc poza budynkiem – 15%
- h) lokal mieszkalny gdzie w kuchni brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego stawkę bazową obniża się o 5%

- 5) grupa V ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
- 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 nienasłoneczone – 10%
 - c) lokale mieszkalne przeznaczone do rozbiórki – 30%.
8. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą zarządcy przez najemcę na własny koszt o ile koszty tych ulepszeń, nie zostały zwrócone.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z podziałem na lata 2017 – 2021

§ 7.

1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane są przez Burmistrza Gminy Lubomierz zgodnie przepisami ustawą o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów.
2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości lub zarząd właścicielski wybrany przez wspólnoty mieszkaniowe lub ich organy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali (tzw. „duże” wspólnoty) oraz ustawie Kodeks Cywilny (tzw. „małe” wspólnoty).
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021.
4. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów" instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej z podziałem na lata 2017 – 2021

§ 8.

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

Tabela nr 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia

lp.	Źródła finansowania	2017	2018	2019	2020	2021
1	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	396.000,00	420.000,00	421.200,00	460.000,00	500.000,00
2	wpływy z czynszów za lokale użytkowe,	4.850,00	5.300,00	5.200,00	5.700,00	6.300,00
3	Dochody ze sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych	24.000,00	24.500,00	24.900,00	25.000,00	25.300,00

Rozdział 7

Wysokość wydatków na lata 2017 – 2021 z podziałem na koszty

§ 9.

1. Na wydatki w mieszkaniowym zasobie składają się koszty:

- 1) remontów oraz modernizacji lokali i budynków,
- 2) bieżącej eksploatacji,
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 4) a także wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 6. Poniższa tabela przedstawia zestawienie przewidywanych wydatków (w zł) na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne lata i koszty.

l.p	Wyszczególnienie	2017 (w zł)	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)
1	Koszty remontów i modernizacji	180.000,00	190.000,00	200.000,00	200.000,00	220.000,00
2	Koszty bieżącej eksploatacji	32.000,00	35.000,00	37.000,00	39.000,00	40.000,00
4	Wydatki inwestycyjne	-	100.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
5	Koszty zarządu nieruchomością	17.800,00	16.500,00	16.200,00	16.100,00	16.000,00

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 10.

1. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków, gmina tak jak dotychczas przewiduje zbywanie ich w przetargu nieograniczonym, po uprzednim wykwaterowaniu najemców lokali mieszkalnych. W przypadku uznania za celowe wykonanie remontu budynku i lokali mieszkaniowych przewiduje się zaproponowanie dotychczasowym najemcom zmiany na inne lokale zamienne, a po przeprowadzonym remoncie przeznaczenie tych budynków na cele mieszkalne, szczególnie dla osób oczekujących na wskazanie umowy najmu .
2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomierz wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Planowane są kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu rewitalizacji w szczególności budynków w ścisłym, historycznym centrum miasta, będących obecnie w zasobie komunalnym.
3. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym też są planowane systematyczne odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez między innymi remonty budynków lokali czy klatek schodowych i korytarzy nieruchomości komunalnych w budynkach, których najemcy cechują się największą dbałością .
4. Priorytetem działań jest monitorowanie wszelkich wierzytelności – również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, by ograniczyć narastanie zadłużenia. Przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy Lubomierz poprzez działania takie jak: porozumienia w spłacie zadłużenia w miesięcznych ratach, odroczeniu terminu spłaty zadłużenia, umorzenia czy też przekwaterowanie niewypłacalnych najemców do lokalu o mniejszym metrażu, niższym standardzie i niższych kosztach eksploatacyjnych. Współpraca z instytucjami z obszaru pomocy społecznej.

5. Przeprowadzanie do nowych mieszkań lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe.

6. Uczestniczenie Gminy Lubomierz w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, które realizują remonty, między innymi: elewacji, wymiana wewnętrznych linii zasilania, remonty dachów, przewodów kominowych.

7. Prowadzenie racjonalnej polityki poprzez zaangażowane działania gminnych pełnomocników we Wspólnotach mającej na celu bezpośredni wpływ na działania podejmowane przez poszczególne Zarządy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w poprawie atrakcyjności gminnych lokali we Wspólnotach, przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji.

8. 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:

a) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach,

b) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

c) realizacja procesu polegająca na zamianie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku najemców niezainteresowanych wykupem dotychczas zajmowanego lokalu z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty .

d) weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

e) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców, zwłaszcza pomiędzy najemcami, którzy wynajmują lokale o powierzchni nie adekwatnej do ich sytuacji rodzinnej i ekonomicznej (zamiana z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe),

9. zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali (na czas trwania remontu) lub w przypadkach rozbiórki budynku.

10. Sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz aktywna windykacją zaległości, poprzez:

1) 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,

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

11. 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.

Uzasadnienie

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2016 r. poz.1610) 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 nie pogorszonym 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 2017-2021.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy
Lubomierz

Mariusz Kozłowski