

PROJEKT

Uchwała Nr
Rady Gminy Lubasz
z dnia 12 kwietnia 2016 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubasz na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. Poz. 1515 ze zmianami) 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 (Dz. U. z 2014. poz. 150 ze zmianami)

Rada Gminy Lubasz
uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubasz na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

Przepis art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat, który powinien obejmować w szczególności :

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym zaistniała konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2016 – 2020. Dążąc do spełnienia ustawowego obowiązku podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Załącznik do Uchwały
Rady Gminy Lubasz
Nr
z dnia 12 kwietnia 2016r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBASZ NA LATA 2016 – 2020

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubasz został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014. poz. 150).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2020. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- planowaną sprzedaż lokali;
- zasady polityki czynszowej;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
- inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubasz tworzą lokale i budynki usytuowane stanowiące własność gminy w następujących lokalizacjach :

tabela nr 1 : Liczba i struktura budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Wyszczególnienie	Liczba
Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz	4
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy	12
Liczba lokali socjalnych w ramach zasobu	8

§ 3.1 Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020

tabela nr 2 : Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubasz w latach 2016-2020

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz	4	3	3	3	4
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy	12	12	12	13	15
Liczba lokali socjalnych w ramach zasobu	8	8	8	9	11

2. Gmina Lubasz planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację pomieszczeń w budynku Jędrzejewo 30 oraz budowę budynku w Kamionce 44 złożonego z dwóch lokali socjalnych.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest zróżnicowany, lecz nie wymagają remontów kapitalnych. Występować będą jedynie remonty i naprawy mające za zadanie utrzymanie substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie technicznym, a także poprawiające warunki zamieszkania w tych lokalach. Remonty finansowane będą z wpływów pozostających po pokryciu bieżących kosztów utrzymania lokali lub z budżetu Gminy.

§ 5. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych.

Tabela nr 3 : Plan remontów na 2016 rok

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Kamionka 44	Odbudowa części budynku gospodarczego	28.000,00 zł
		Rozbiórka budynku gospodarczego przeznaczanego do rozbiórki	6.000,00 zł
		Wymiana okien	1.500,00 zł
RAZEM :			35.500,00 zł

Tabela nr 4 : Plan remontów na 2017 rok

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	Wymiana pokrycia dachowego	20.000,00 zł
		Wykonanie podłóg i ogrzewania	10.000,00 zł
		Wykonanie tynków	10.000,00 zł
	Kamionka 44	Wykonanie budynku gospodarczego - blaszak	4.000,00 zł
RAZEM :			44.000,00 zł

Tabela nr 5 : Plan remontów na 2018 rok

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	Wykonanie drzwi zewnętrznych i wejścia	10.000,00 zł
		Wymiana okien	5.000,00 zł
2.	Klempicz 17	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gosp.	20.000,00 zł
RAZEM :			35.000,00 zł

Tabela nr 6 : Plan remontów na 2019 rok

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	Wykonanie przyłącza wod-kan	30.000,00 zł
2.	Klempicz 17	Wymiana okien	3.000,00 zł
RAZEM :			33.000,00 zł

Tabela nr 7 : Plan remontów na 2020 rok

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	Wykonanie WC w budynku	20.000,00 zł
	Kamionka 44	Utwardzenie wokół budynku i odprowadzenie wód gruntowych	10.000,00 zł
RAZEM :			30.000,00 zł

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 6. W roku 2017 przewiduje się sprzedaż budynku mieszkalnego Sokołowo 19/2 na rzecz najemcy.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 7. Wysokość czynszu ustala Wójt Gminy Lubasz w formie zarządzenia na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 8. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, według następujących kryteriów :

a) brak wyposażenia mieszkania w instalację wodno - kanalizacyjną z WC

b) brak wyposażenia mieszkania w instalację wodno - kanalizacyjną z łazienką i WC

§ 9. Każdy z czynników wskazanych w § 8 odpowiednio obniża wysokość stawki bazowej czynszu o 4 %

§ 10. Czynniki obniżające stawkę czynszu, o których mowa w § 8 nie dotyczą lokali socjalnych i lokali zajmowanych w sposób bezumowny.

§ 11. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo nie częściej niż raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

§ 12. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 13. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Lubasz.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1/ Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

2/ Przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,

3/ Środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 15 Wydatki w poszczególnych latach przedstawiają się następująco :

Rok	Planowane wydatki na bieżące utrzymanie budynków
2016	34.000
2017	34.500
2018	35.000
2019	35.500
2020	36.000

IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 16. Dodatkowymi działaniami Gminy, mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016-2020 będą :

- 1/ systematyczne aktualizowanie stawek czynszu
- 2/ racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3/ podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników.
- 4/ prowadzenie intensywnych działań windykacyjnych,
- 5/ prowadzenie jednolitej bazy danych dotyczących lokali wraz z jej systematyczną aktualizacją,
- 6/ stwarzanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonanie prac na rzecz gminnego zasobu komunalnego w celu redukcji zadłużenia, najemcom lokali komunalnych będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej
- 7/ kontynuowanie działań w zakresie negocjowania wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Lubasz przedkłada Radzie Gminy propozycję

zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubasz