

Projekt
Druk Nr 2 / XLV
z dnia 2 listopada 2010 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY GÓRZYCA**

z dnia 2 listopada 2010 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzycy na lata
2011- 2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r., Nr 31 poz. 266, z późniejszymi zmianami).

Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Górzycy na lata 2011 - 2015, o treści:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GÓRZYCA
NA LATA 2011 - 2015.**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r Nr. 31, poz. 266 ze zmianami).

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Górzycy wynosi 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 985,12 m², w tym 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 118,68 m². Potrzeby lokalowe w zakresie mieszkań socjalnych określa się jako nie wystarczające. Pozyskiwanie lokali socjalnych jest trudne do przewidzenia, ponieważ gmina może je pozyskać w formie przekazywania z byłych zakładów. Z ogólnej liczby 22 lokali mieszkalnych, 15 lokali przeznacza się do sprzedaży. Stan lokali mieszkalnych w następnych latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku ze sprzedażą na rzecz najemców lub w drodze przetargu na rzecz osób fizycznych.

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

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Górzycy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych
- 2) Według stanu na dzień 31-10-2010 roku mieszkaniowy zasób gminy to 22 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 985,12 metra kwadratowego, w tym:
 - 7 lokali będących własnością gminy o powierzchni 295,79 metra kwadratowego
 - 15 lokali będących współwłasnością gminy o powierzchni 689,33 metra kwadratowego
 - średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 44,77 metra kwadratowego
- 3) Aktualny stan techniczny zasobów jest zróżnicowany pod względem standardu technicznego, wyposażenia oraz wielkości lokalu.

Na ogólną ilość 22 lokali mieszkalnych, 10 lokali przedstawia średni stan techniczny, natomiast 12 pozostałych jest w złym stanie technicznym i wymagają remontu kapitalnego. Ze względu na ograniczone środki finansowe gminy oraz wpływów z czynszów mieszkaniowych Zakład Gospodarki Komunalnej w Górzycy przewiduje w latach 2011 – 2015 wykonanie niezbędnych ogólnobudowlanych remontów elewacji, remontu przewodów kominowych, naprawę pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej oraz naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w tym: remont kapitalny budynku wolnostojącego.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- 1) Sprzedaż lokali komunalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzycy w kolejnych latach realizowana jest w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Górzycy Nr XX/150/2005 z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Górzycy, Uchwała Nr VI/38/07 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie zmiany uchwały nr XX/150/2005 z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Górzycy oraz Uchwała Nr XXXVII/234/10 z dnia 26 marca 2010 roku w sprawie zmiany uchwały nr XX/150/2005 z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Górzycy.
- 2) Lokale zbywane są aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań.
- 3) Planuje się sprzedaż lokali w poszczególnych latach:
 - w 2011 roku dwa lokale
 - w 2012 roku trzy lokale
 - w 2013 roku trzy lokale
 - w 2014 roku trzy lokale
 - w 2015 roku cztery lokale

Gmina w szczególności będzie dążyć do sprzedaży lokali w budynkach, gdzie jest właścicielem tylko jednego lokalu mieszkalnego, a także w przypadkach gdzie jest jednym ze współwłaścicieli.

- 4) Przy małej ilości mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzycy w 2015 roku mogą pozostać tylko lokale nie przeznaczone do sprzedaży oraz lokale socjalne.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Dotychczasowa obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 2,10zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej wzrasta w 2013 roku do 2,70 zł za metr kwadratowy. Minimalna stawka opłat za najem pomieszczeń gospodarczych zgodnie z Zarządzeniem Nr 0151-180/10 Wójta Gminy Górzycy z dnia 18-01-2010 roku w sprawie stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Górzycy w roku 2010 wynosi 0,90 zł/m² powierzchni użytkowej plus podatek VAT. Czynsz wzrasta zgodnie z zasadami określonymi w art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 ze zmianami). Czynsz za lokale mieszkalne ustala się stosując czynniki obniżające ich wartość użytkową, to jest uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne:

- za brak centralnego ogrzewania o 10%
- za brak centralnie ciepłej wody o 5%
- za brak wyposażenia w łazienkę o 10%
- dla najemców, którzy ulepszyli mieszkanie na własny koszt wyposażając je w łazienkę o 10%
- za położenie lokalu w miejscowości liczącej do 100 mieszkańców o 5%
- za położenie lokalu na peryferiach i przy trakcji kolejowej w odległości do 15 metrów od toru o 40%

Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na czas określony, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi zwolnienia z czynszu.

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

Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały powierzone w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Górzycy. W latach następnych do 2015 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wpływy czynszowe za lokale użytkowe oraz środki z budżetu gminy w ramach możliwości finansowych gminy.
- 2) Rada Gminy corocznie w uchwale budżetowej, po uwzględnieniu możliwości finansowych gminy będzie planowała środki, które będą przeznaczone na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) Planowana wielkość środków, o których mowa w ust. 1 w latach 2011 - 2015 została przedstawiona w tabeli.

Wyszczególnienie	W l a t a c h				
	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Czynsze za lokale komunalne i socjalne.	20, 678 zł	17, 472 zł	22, 146 zł	17, 818 zł	17,818 zł
Lokale użytkowe	9, 173 zł	10,734 zł	10, 734 zł	10, 979 zł	10, 979 zł
R a z e m	29, 851 zł	28,206 zł	32, 880 zł	28, 797 zł	28,979 zł

VII. Wysokość wydatków w latach 2011 - 2015 z podziałem na koszty bieżące 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.

Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:

- a) koszty bieżącej eksploatacji
- b) koszty remontów kapitalnych i modernizacji
- c) koszty przeglądów instalacji elektrycznej i technicznej
- d) koszty przeglądów kominiarskich

Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach określono w wykazie tabelarycznym.

Wyszczególnienie kosztów.	W l a t a c h				
	2011 w zł	2012 w zł	2013 w zł	2014 w zł	2015 w zł
Stolarzkaokienne i drzwiowa.	2,200	2,700	2,000	2,000	- - -
Robotydekararskie.	11,000	11,000	- - -	8,000	8,000
Ogólnobudowlane.	5,000	6,000	10, 000	4,000	6,000
Roboty elektryczne.	1,000	900	1,200	1,700	- - -
R a z e m	19, 800	20,600	13,200	15,700	14

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą ustalane w razie potrzeby ze współwłaścicielem

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy Górzycy w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Górzycy. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, który będzie zabezpieczał niezbędną ilość lokali socjalnych, chociaż ze względu na ograniczone możliwości pozyskiwania przychodów z istniejących zasobów mieszkaniowych (niejednokrotnie zła sytuacja finansowa najemców) przy jednoczesnym zwiększaniu obowiązków finansowych budowy i utrzymania mieszkań socjalnych bez wskazania dodatkowych źródeł dochodów sprawia, że możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę będzie ograniczone.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górzycy opracowany był na lata 2005 - 2010, wystąpiła konieczność opracowania ww uchwały. Przedstawiony, program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy oraz przewiduje szereg działań zmierzających do realizacji gospodarowania tymi zasobami

Spis treści

Wójt
mgr inż. Józef Stolarczyk