

Dzieli Nr 3/X

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GÓRZYCA

z dnia

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górzycy na lata 2016 - 2020.

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 2015r., poz. 1515 j.t.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.)

Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Górzycy na lata 2016 - 2020 o treści:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWY ZASOBEM
GMINY GÓRZYCA NA LATA 2016 - 2020.**

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 2014r., poz. 150 ze zm.).

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

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy będący w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Górzycy wynosi 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1267,36 m², w tym 6 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 184,20 m² oraz 22 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 083,16 m². Potrzeby lokalowe w zakresie mieszkań socjalnych określa się jako niewystarczające. Pozyskiwanie lokali socjalnych jest trudne do przewidzenia, ponieważ gmina może je pozyskać w formie przekazywania z byłych zakładów na podstawie obowiązujących przepisów, najmu od osób fizycznych lub prawnych, adaptacji lokali lub budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne.

Z ogólnej liczby 28 lokali mieszkalnych, 16 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 wynikającej 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, lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych oraz budynkach należących do Polskich Kolei Państwowych.

Sprawa pod względem
mieszaniowym
PRAWNY
Zarząd Gminy

2. Według stanu na dzień 15-10-2015 roku mieszkaniowy zasób gminy to 28 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1267,36 m², w tym:

- 7 lokali będących w najmie od Polskich Kolei Państwowych, o powierzchni 272,30 m²
- 21 lokali będących własnością gminy o powierzchni 995,06 m²
- średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 45,262 m².

3. Aktualny stan techniczny zasobów jest zróżnicowany pod względem standardu technicznego, wyposażenia oraz wielkości lokalu.

Stan 28 lokali mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) przedstawia dostateczny stan techniczny. Ze względu na ograniczone środki finansowe gminy oraz wpływów z czynszów mieszkaniowych Zakład Gospodarki Komunalnej w Górzycy przewiduje w latach 2016 – 2020 wykonanie niezbędnych ogólnobudowlanych remontów elewacji, remontu przewodów kominowych, naprawę urządzeń kominowych, naprawę pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej oraz naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Środki finansowe lokali stanowiących własność gminy ujmowane są w budżecie Gminy Górzycy w każdym roku kalendarzowym.

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 XLII.222.2014 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górzycy.

2. Procedura sprzedaży będzie rozpoczynana na wniosek najemcy.

3. Planuje się sprzedaż lokali w poszczególnych latach, to jest w roku:

- 2016 - trzy lokale
- 2017 - trzy lokale
- 2018 - trzy lokale
- 2019 - trzy lokale
- 2020 - cztery lokale

Gmina w szczególności będzie dążyć do sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a niejednokrotnie jest właścicielem tylko jednego lokalu mieszkalnego.

4. Przy małej ilości mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy Górzycy w 2020 roku mogą pozostać tylko lokale nie przeznaczone do sprzedaży oraz lokale socjalne.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zgodnie z zarządzeniem Nr 0050.137.2012 Wójta Gminy Górzycy z dnia 20 grudnia 2012r. w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych na dzień 15.10.2015r. obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 2,70zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 1,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu pomnożoną przez metraż mieszkania oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, 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%.

Zapisu o czynnikach obniżających wartość użytkową lokalu, mających wpływ na wysokość stawki czynszowej nie stosuje się do lokali wydzierżawianych od Polskich Kolei Państwowych.

Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu dom 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.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa określonych w ustawie dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.)

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 2020 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 pkt. 1 w latach 2016 - 2020 została przedstawiona w tabeli.

Wyszczególnienie	W l a t a c h				
	2016 r.	2017r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Czynsze za lokale komunalne i socjalne.	30 097,39 zł	30 389,36 zł	30 702, 35 zł	31 009,37	31 319,46 zł

Lokale użytkowe	89 090,18 zł	89 981,08 zł	90 880, 89 zł	91 789,70 zł	92 707,60 zł
R a z e m	119 187,57 zł	120 385,44 zł	121 583,24 zł	122 799,07 zł	124 027,07 zł

Wielkość czynszu za lokale komunalne, socjalne i użytkowe w poszczególnych latach może ulec zmianie ze względu na waloryzację czynszu raz w roku, na podstawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego.

VII. Wysokość wydatków w latach 2016 - 2020 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:

- koszty bieżącej eksploatacji;
- koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
- koszty przeglądów instalacji elektrycznej i technicznej;
- koszty przeglądów kominiarskich;
- koszty przeglądów budowlanych.

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

Wyszczególnienie kosztów.	W l a t a c h				
	2016	2017	2018	2019	2020
Stolarka okienna i drzwiowa.	2 700 zł	3 000 zł	2 900 zł	2 700 zł	3 000 zł
Roboty dekarские.	15 000 zł	15 000 zł	18 000 zł	20 000 zł	25 000 zł
Nadzór kominiarski, naprawa kominów i urządzeń kominowych.	8 000 zł	7 700 zł	7 500 zł	7 300 zł	7 000 zł
Remonty budowlane.	4 200 zł	4 000 zł	3 800 zł	3 500 zł	3 000 zł
Roboty elektryczne.	1 700 zł	1 700 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 000 zł
Przeglądy budowlane.	4 000 zł	3 800 zł	3 500 zł	3 200 zł	3 000 zł
R a z e m	35 600 zł	35 200 zł	37 200 zł	38 200 zł	42 000 zł

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą ustalane w razie potrzeby ze współwłaścicielami.

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

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

mieszkaniowym zasobem gminy, będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy Górzycy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi 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 (ograniczenie ustawowe podwyżek czynszów, 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. Planowana sprzedaż lokali określona została w ust. III programu.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLV/271/10 Rady Gminy Górzycy z dnia 10 listopada 2010 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2016r.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. 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 opracowany był na lata 2011 – 2015 nastąpiła konieczność opracowania w/w uchwały. Przedstawiony program ma służyć za podstawę optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy oraz przewiduje szereg działań zmierzających do realizacji gospodarowania tymi zasobami.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
MAGDA KRAWNY
mgr Ryszard Konieczny