

RADA GMINY UCHWAŁA NR XXIV/173 /2005
w Górzycy RADY GMINY GÓRZYCA
z dnia 15 lipca 2005 roku.

**w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Górzycy na lata 2005 - 2010**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu
cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266),

Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

~~§ 1.~~ Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Górzycy na lata 2005 – 2010, o treści:

***WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GÓRZYCA NA LATA 2005 - 2010***

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

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

Wielkość zasobów mieszkalnych gminy (stan na 31 grudnia 2004r.) będących w
zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Górzycy wynosi 32 lokale
mieszkalne. W zasobach mieszkalnych obecnie są 4 lokale socjalne. Potrzeby
lokalowe w zakresie mieszkań socjalnych określa się jako nie wystarczające.
Pozyskiwanie lokali socjalnych jest trudne do przewidzenia, ponieważ gmina
może je pozyskiwać w formie przekazywania z byłych zakładów.

Zasoby komunalne lokali mieszkalnych przedstawiają się następująco:

- a) liczba lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością Gminy
Górzycy wynosi 6 lokali;

- b) liczba lokali mieszkalnych w budynkach nie będących wspólnotami mieszkaniowymi wynosi 25 lokali;
- c) liczba lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowej wynosi 1 lokal.

Z ogólnej liczby 32 lokali mieszkalnych, 23 lokale przeznaczone są do sprzedaży. Stan lokali mieszkalnych w następujących latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku ze sprzedażą mieszkań 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.

Aktualny stan techniczny zasobu jest zróżnicowany pod względem standardu technicznego.

Na ogólną ilość 32 lokali mieszkalnych, 5 lokali przedstawia dobry stan techniczny, natomiast pozostałe lokale znajdują się w złym stanie technicznym i znajdują się niejednokrotnie w budynkach o niskim standardzie technicznym. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gminy Górzycy i wpływy z czynszów mieszkaniowych Zakład Gospodarki Komunalnej w Górzycy nie planuje się w latach 2005 – 2010 modernizacji, natomiast planuje się w tym okresie oprócz niezbędnych remontów bieżących wykonanie w roku:

- 2005 robót dekarских i robót ogólnobudowlanych
- 2006 stolarki okiennej, robót dekarских i robót ogólnobudowlanych
- 2007 stolarki drzwiowej i okiennej, robót ogólnobudowlanych i elektrycznych
- 2008 robót dekarских i ogólnobudowlanych oraz stolarki
- 2009 robót ogólnobudowlanych, dekarских oraz stolarki
- 2010 robót ogólnobudowlanych i instalacji elektrycznej oraz stolarki

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali komunalnych w gminie 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.

Lokale zbywane są aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, w szczególności gmina dążyć będzie do sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a niejednokrotnie jest właścicielem tylko jednego lokalu mieszkalnego.

Przy małej ilości mieszkań w roku 2010 mogą pozostać w zasobie mieszkaniowym tylko lokale nie przeznaczone do sprzedaży oraz lokale socjalne.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Dotychczasowa obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 1,80zł/m² powierzchni użytkowej wzrasta w 2008 roku do 2,10zł/m².

Stawka opłat za najem pomieszczeń gospodarczych w roku 2005 wynosi 0,90zł/m² powierzchni użytkowej.

Czynsz w kolejnych latach wzrasta w stopniu określonym na podstawie art. 9, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266).

Czynsz za lokale 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 15m 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 lub zwolnienia z czynszu.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Górzycy.

W latach następnych do 2010 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu za lokale mieszkaniowe i socjalne
- opłat za najem pomieszczeń gospodarczych

Założenie, stawka czynszu i opłat za najem pomieszczeń gospodarczych co roku będzie wzrastał o 10%, a zasoby malały o około 10%.

Przewiduje się dotacje celowe z budżetu gminy na prowadzenie remontów przekraczających możliwości ich finansowania z wpływów czynszowych oraz na utworzenie zasobu lokali socjalnych.

Treść	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Czynsz mieszkaniowy	23726	24229	25862	25917	25571	25571
Opłaty za po. Gospodarcze	2304	2508	2508	2532	2532	2532
Czynsz socjalny	1390	1674	1674	1684	1684	1684
Razem	27420	28412	30045	30134	29787	29787

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Koszty	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stolarka okienna i drzwiowa	3600	6000	8000	---	7000	8000
Roboty dekarские	---	6000	---	4000	4000	---
Ogólnobudowlane	---	7000	9000	3700	7400	11000
Roboty elektryczne	---	4500	---	5600	2000	5000
Koszty administracyjne	11400	11480	11700	12000	12200	12500
Razem	15000	34980	28700	25300	32200	36500

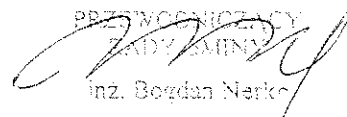
VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie.

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 (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 ograniczona.

§ 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.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY

inż. Bogdan Nerko