

**UCHWAŁA NR XXVIII/207/13
RADY GMINY ŁUBNIANY**

z dnia 27 maja 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na
lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 594), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) Rada Gminy Łubniany uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2013-2017.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) właścicielu -należy przez to rozumieć Gminę Łubniany,
- 2) Gminie -należy przez to rozumieć Gminę Łubniany.
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Łubniany.
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz 266 z późn. zm.)

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łubniany w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany na dzień 31.12.2012 r. wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Łubniany, położone w miejscowościach:

Lp.	Miejscowość	Adres budynku / ulica i nr domu/	Liczba mieszkań	Powierzchnia Użytkowa /m ² /	Stan Techniczny				
					2013	2014	2015	2016	2017
1	Kępa	Polna 1	2	113,55	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Kępa	Zawadzka 5	1	81,10	dobry	b.dob.	b.dob.	b.dob.	b.dob.
3	Luboszyce	Opolska 32	1	44,98	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Luboszyce	Kościelna 34	2	132,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Luboszyce	Szkolna 4	1	82,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Biadacz	Leśna 4 c	2	123,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Masów	Opolska 57	1	60,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Lubniani	Osowska 10	3	187,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Lubniani	Opolska 51	2	156,14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Lubniani	Opolska 70	1	31,76	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Brynica	Powstańców Śląskich 10	2	97,04	Dost.	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Brynica	Powstańców Śląskich 47	1	76,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Brynica	Powstańców Śląskich 67	3	182,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Dąbrówka Lubniańska	Szkolna 3	1	95,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Jełowa	Opolska 4	2	115,53	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Jełowa	Wolności 18	2	138,31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Jełowa	Polna 2 i	1	49,45	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Jełowa	Polna 2 j	3	234,27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Kobylno	Wiejska 17	1	39,50	dost	dost	dost	dost	dost
20	Kolanowice	Powstańców Śląskich 49	1	54,35	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Razem			33	2095,32					

2. Według stanu na 31.12.2012 r. mieszkaniowy zasób gminy nie zawiera lokali socjalnych. W latach 2014-2015 planuje się zakup i montaż budynku modularnego na stworzenie lokalu socjalnego usytuowanego na działce gminnej z dostępem do mediów.

3. Według stanu na dzień 31.12.2012 r. mieszkaniowy zasób gminy to 33 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 2095,32 m². Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 63,49 m². W latach 2014-2015 planuje się zakup i montaż budynku modularnego na stworzenie lokalu socjalnego usytuowanego na działce gminnej z dostępem do mediów. Stopień wyposażenia w podstawowe instalacje i wyposażenia: Instalacja wodociągowa 100 %, WC i łazienka 97 %, CO wspólne z etażowym 97 %.

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Na koniec Roku	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy(m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym:lokali socjalnych
2013	2095,32	33	-
2014	1915,32	30	1
2015	1675,27	26	1
2016	1460,45	22	1
2017	1253,46	19	1

5. W związku z trwającym wykupem lokali i budynków gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu.

6. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest niezadawalający stan techniczny większości budynków. W dużej mierze stan ten jest pochodną zaawansowanego wieku obiektów, które zostały wzniesione przed 1940 rokiem, jak również wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne, mieszkaniowy zasób gminy wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty.

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

1. Podstawę potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków, na podstawie których ustalony będzie plan koniecznych remontów, co pozwoli na utrzymanie dotychczasowego stanu technicznego budynków a w szczególności sprawnych instalacji: elektrycznej, c.o., odgromowej, oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Jako priorytetowe wykonane zostaną remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa najemców. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj. dachy, stropy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych.

2. Niezbędne remonty budynków mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub ze środków budżetowych w miarę realnych możliwości Gminy, jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (w tys. zł).

Rodzaj remontów	2013	2014	2015	2016	2017
– roboty dekarские	20	30	5	5	5
– wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4	8	4	4	4
– roboty malarskie	0	2	3	1	1
- roboty zduńskie	0	1	0	0	0
– inst. wod. i kanalizacyjna, gaz,co	5	3	3	4	4
– inst. elektryczne, przeglądy	2	2	2	2	2
- roboty inne	2	3	2	2	2
- partycypacja w kosztach remontów części wspólnych	4	4	4	4	4
Kwota ogółem:	37	55	23	22	22

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017.

1. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013-2017 to:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali	0 lokali	3 lokale	4 lokale	2 lokale	3 lokale

przy czym liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o wykup, składanych przez dotychczasowych najemców lokali.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale i budynki mieszkalne,

b) za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za budynki i lokale, znajdujących się w zasobie gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego.

$$\text{Stawka czynszu} = S_b \times W_j$$

gdzie:

S_b – stawka bazowa;

W_j – współczynnik jakościowy.

Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Łubniany wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

3. Podwyższanie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, będzie kształtowane według art. 9 ustawy.

4. Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku, obliczoną na podstawie wzoru:

$$W_j = 1 + (n_1 + n_2 + \dots + n_n)$$

gdzie:

W_j – współczynnik jakościowy;

n₁, n₂, n_n – wielkość zależna od standardu lokalu.

5. Wprowadza się następujące wielkości n obniżające lub podwyższające współczynnik jakościowy W_j:

- 1) mieszkanie bez łazienki i kanalizacji (brak w mieszkaniu pomieszczenia wyposażonego w stałą instalację wodno kanalizacyjną uniemożliwiającą podłączenia wanny lub kabiny prysznicowej, umywalki i misy sedesowej- n = (- 0,05);
- 2) brak centralnego ogrzewania lokalu – n = (- 0,05);
- 3) lokal z dostawą ciepła – n = 0,05;
- 4) lokal z dostępem do sieci gazowej – n = 0,05;
- 5) budynki wolnostojące- n = 0,05;
- 6) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian – n = 0,1;
- 7) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją dachu – n = 0,05.

6. Suma współczynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu nie powinna przekraczać 0,30.

7. Wprowadza się obniżki stawki czynszu za lokale mieszkalne dla najemców o niskich dochodach.

- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

8. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu, a którym termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął

9. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

10. Obniżki udziela się na okres przewidziany w art.7 ust.3 ustawy.

11. Warunkiem przedłużania okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

12. Obniżka czynszu może być stosowana jeżeli wysokość stawki czynszu najmu w zasobie gminnym przekroczy wartość 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszanych przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

§ 7. 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.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Łubniany poprzez referat Budownictwa.

2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Wójt Gminy Łubniany za pośrednictwem referatu Budownictwa.

3. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków budżetowych Gminy jak również z środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środków zewnętrznych.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się w tzw. zamkniętym obiegu co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową.

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wielkość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	koszty inwestycyjne	Koszty zarządzania
2013	2500,00	37000,00	9000,00	0	2500,00
2014	2500,00	35000,00	8000,00	40000,00	2500,00
2015	2500,00	23000,00	4000,00	0	2500,00
2016	2500,00	22000,00	2000,00	0	2500,00
2017	2500,00	22000,00	2000,00	0	2500,00

§ 10. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

1. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

2. Planuje się zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.

3. Pozyskane środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych postanawia się przeznaczyć na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Planuje się dokonywać remontów starych mieszkań uwzględniając poprawę standardu mieszkania.

5. Planuje się udzielanie bonifikat dla najemców lokali zgłaszających chęć wykupu mieszkania lub domu za gotówkę lub na raty.

6. Planuje się poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych.

7. Ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających lokale mieszkalne.

8. Planuje się poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 11. Traci moc Uchwała Nr XII/60/08 Rady Gminy Łubniany z dnia 18 lutego 2008 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łubniany.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy Łubniany

Albert Wiench