

**Uchwała Nr XVIII/119/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 26 września 2008r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie 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 z póź. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Zabór uchwała „WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZABÓR NA LATA 2009 – 2013”.

SPIS TREŚCI:

- I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz stan techniczny mieszkań.
 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem.
 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór.
 3. Lokale mieszkalne, socjalne.
 4. Prognoza zasobów na lata 2009 – 2013.
- II. Analiza potrzeb, oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na lata.
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne zamieszkałe zgodnie z umowami najmu.**

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem

Na zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.08.2008 r. składa się 25 lokali mieszkalnych, w tym 15 lokali socjalnych. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 42,00 m².

1.2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór – lokale mieszkalne.

Tabela 1.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod-kan - oczyszczalnia przydomowa	Zbiornik na nieczystości płynne
1	Przytok 44	117,08 m ²	4	0	1
2	Przytok 63	81,00 m ²	2	1	0
3	Zabór ul. Gronowa 10	185,48 m ²	4	1	0
Razem		383,56 m²	10	2	1

1.3. Lokale socjalne.

Tabela 2.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Ilość lokali socjalnych	Instalacja wod-kan - oczyszczalnia przydomowa	Zbiornik na nieczystości płynne
1	Czarna 20	75,00 m ²	1	0	0
2	Droszków ul. Kościelna 9	38,15 m ²	1	0	1
2	Przytok 44	62,66 m ²	3	0	1
3	Przytok 63	204,26 m ²	6	1	0
4	Wieloblota 9	90,80 m ²	1	0	1
5	Wieloblota 15	84,79 m ²	1	0	1
6	Zabór ul. Gronowa 10	114,91 m ²	2	1	0
Razem		670,57 m²	15	2	4

1.4. Prognoza stanu zasobów mieszkaniowych na lata 2009-2013

Tabela 3.

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Komunalne w szt.	Socjalne w szt.
2009	1154,13 m ²	10	15
2010	1154,13 m ²	10	15
2011	1154,13 m ²	10	15
2012	1154,13 m ²	10	15
2013	1304,13 m ²	10	20

Zasób mieszkaniowy gminy jest niewielki i w najbliższym okresie nie ulegnie zmianie. Struktura wiekowa budynków będących w mieszkaniowym zasobie Gminy jest następująca:

- wybudowane przed 1945 r. – 86%
- wybudowane po 1945 r. – 14%.

Biorąc pod uwagę, że 86% budynków zostało wybudowanych przed 1945 r. istnieje potrzeba zwiększenia w budżecie gminy środków finansowych na remonty.

Analiza stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór wykazuje, że 5 budynków mieszkalnych jest w średnim stanie technicznym – budynki wybudowane przed 1945 r. 1 budynek mieszkalny w złym stanie technicznym – budynek wybudowany przed 1945 r. oraz 1 budynek mieszkalny w bardzo dobrym stanie technicznym – wybudowany w 1999r.

Możliwości finansowe Gminy nie pozwalają na budowę nowych zasobów mieszkaniowych, natomiast Gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

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

Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy jest niezadawalająca, co wynika z jednej strony z małej zasobności materialnej mieszkańców oraz z postawy pasywnej mieszkańców. Zasoby mieszkaniowe Gminy Zabór ze względu na wiek budynków oraz niedoinwestowanie w zakresie bieżącej konserwacji ulegają zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to napraw dachów, modernizacji instalacji c.o., wymiany grzejników, wymiany instalacji wod-kan., stolarki okiennej i drzwiowej. Wszystkie budynki wymagają działań termomodernizacyjnych. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

Budynki do modernizacji na potrzeby mieszkalne

Tabela 4.

Lp.	Adres	Opis	Szt.
1.	Mielno b/n	Adaptacja budynku gospodarczego (stodoła) na lokale mieszkalne	5
Razem			5

W mieszkaniowym zasobie gminy planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:

- 1/ 2009 r. – remont dachu, wymiana okien w budynku nr 20 w Czarnej
- 2/ 2010 r. – roboty ogólnobudowlane w budynku nr 44 w Przytoku (wymiana drzwi wejściowych, malowanie klatki schodowej i korytarza)
- 3/ 2011 r. – remont centralnego ogrzewania, malowanie klatki schodowej i korytarza w budynku nr 63 w Przytoku
- 4/ 2012 r. – roboty ogólnobudowlane i wymiana wyposażenia technicznego
- 5/ 2013 r. – roboty ogólnobudowlane i wymiana wyposażenia technicznego

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2009 -2013.

Zasób mieszkaniowy Gminy Zabór został sprywatyzowany prawie w 100%. Pozostałe budynki w ilości 7 szt. w części zostały przeznaczone na lokale socjalne ze względu na ich standard. Lokale przy ul. Gronowej w Zaborze nie mogą być sprzedane albowiem wybudowane zostały z udziałem instytucji współfinansujących (Unii Europejskiej i Banku Światowego) na potrzeby osób dotkniętych powodzią. Mieszkańcy pozostałych 10 lokali komunalnych znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i nie są zainteresowani wykupem najmowanych mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej, oraz warunki obniżania czynszów.

Obowiązujące czynsze w Gminie Zabór są stosunkowo niskie. Najmocniejszym i najczęstszym argumentem przemawiającym za niepodwyższaniem stawek czynszu jest fakt, że w zasobach komunalnych mieszka znaczna ilość ludzi o bardzo niskich dochodach.

Modyfikacja systemu czynszowego w gminie Zabór jest nieodzowna. Dotychczasowy system, nie zmieniany w ciągu ostatnich lat nie mobilizował niestety tych lokatorów, którzy mogliby zainwestować własne środki dla zapewnienia sobie mieszkania. Aktualnie obowiązująca w zasobach mieszkaniowych Gminy Zabór stawka czynszu wynosi 1,31 zł. za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu tj. 48% z 1% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłoszonego w obwieszczeniu Wojewody Lubuskiego (tj. stawka odtworzeniowa 1m² = 3.270 zł z tego 1% = 2,73 zł/m², 2% =5,45 zł/m²).

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonane częściej niż raz na 6 miesięcy. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu w stosunku do stawki bazowej stosuje się w następujący sposób:

- 1/ Wzrost o 20% za centralnego ogrzewania w lokalu,
- 2/ Wzrost o 20% za łazienki i ubikacji w lokalu,
- 3/ Wzrost o 10% za bardzo dobry stan budynku i instalacji,
- 4/ Obniżka o 5% za położenie lokalu na poddaszu.

Wyliczenie stawki czynszu

Tabela 5.

Lp	Miejsce położenia nieruchomości	Wyposażenie lokalu		Stan techniczny budynku i instalacji	Położenie budynku	Położenie lokalu na poddaszu budynku	Obliczenie stawki
		C.O.	Łazienka				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Przytok 63/1	Tak	Nie	Średni	Dobre	Nie	X + 20%
2	Przytok 63/2	Tak	Nie	Średni	Dobre	Tak	X+ 15%
3	Przytok 44/4,5,6	Nie	Nie	Średni	Dobre	Nie	X
4	Przytok 44/7	Nie	Nie	Średni	Dobre	Tak	X - 5%
5	Zabór ul. Gronowa 10	Nie	Tak	Bardzo dobre	Dobre	Nie	X+ 30%

Czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne nie stosuje się do stawki czynszu za lokale socjalne.

Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Czynsz i opłaty za świadczenia płacone są z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rzecz wynajmującego, u sołtysa lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1/ Podwyższanie czynszu corocznie, jeden raz w roku, z zachowaniem warunków określonych w art. 9 ustawy,
- 2/ Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej,
- 3/ Po wprowadzeniu stawki czynszu na poziomie 2% wartości odtworzeniowej budynku, Rada Gminy Zabór ustali zasady stosowania obniżki czynszu najmu dla najemców o niskich dochodach w gospodarstwie domowym.

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

Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zabór leży w kompetencji wójta i polega ono na utrzymaniu zasobów w stanie niepogorszonym. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie w latach objętych prognozą.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2009 – 2013 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1/ wpływy z czynszu za lokale mieszkalne – około 15 tys. rocznie (2007r.), wzrost czynszu,
- 2/ środki budżetowe.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy przedstawia poniższa tabelka (w zł.)

Tabela 6.

Lp.	Zakres	Lata				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Koszty bieżącej eksploatacji	8.300	8.500	8.700	5.700	5.700
2	Koszty remontów	33.140	39.100	37.900	36.200	30.000
3	Koszty modernizacji lokali i budynków (Mielno)	-	18.800	80.500	35.000	35.000
4	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		41.440	66.400	127.100	76.900	70.700

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Podstawowym kierunkiem polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest utrzymanie starej substancji mieszkaniowej w dobrym stanie technicznym. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Wymusza na gminie spojrzenia na zasady gospodarowania majątkiem i politykę czynszową. Dostosowanie stawek czynszu do poziomu pozwalającego na prawidłowe utrzymanie zasobu mieszkaniowego pozwoli gminie na pokrycie kosztów utrzymania bieżącego zasobu. Przedstawiony program ma służyć za podstawę do realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w poszczególnych sołectwach.

Przewodniczący Rady

Bogdan Szafranski