

UCHWAŁA Nr

RADA GMINY ZABÓR

z dnia r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.) w związku z 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 (tj. Dz. U z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) uchwała się:

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ZABÓR NA LATA 2019 – 2023**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn.zm.). Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21, ust. 2 cytowanej ustawy. Najistotniejsze elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019 – 2023.

Rozdział II

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne zamieszkałe zgodnie z umowami najmu.

§2. 1 Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2019 r. stanowią 23 lokale mieszkalne, w tym 15 lokali socjalnych. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 43,75 m².

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór:

1) lokale komunalne

Tabela 1.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Instalacja wod-kan - oczyszczalnia przydomowa	Zbiornik na nieczystości płynne
1	Przytok ul. Lubuska nr 3	97,48 m ²	2	0	1
2	Przytok ul. Kisielińska nr 6	114,00 m ²	2	2	0
3	Zabór ul. Gronowa 10	285,48 m ²	4	1	0
Razem		496,96 m²	8	2	1

2) 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	59,44 m ²	2	0	0
2	Droszków ul. Kościelna 9	38,15 m ²	1	0	1
3	Przytok ul. Lubuska 3	92,66 m ²	4	0	1
4	Przytok ul. Kisielińska 6	204,26 m ²	6	1	0
5	Zabór ul. Gronowa 10	114,91 m ²	2	1	0
Razem		509,42 m²	15	2	3

3. Prognoza stanu zasobów mieszkaniowych na lata 2019-2023

Tabela 3

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Komunalne w szt.	Socjalne w szt.
2019	1006,38 m ²	8	15
2020	1006,38 m ²	8	15
2021	1006,38 m ²	8	15
2022	1006,38 m ²	8	15
2023	1006,38 m ²	8	15

§3. 1. Zasób mieszkaniowy gminy jest niewielki i w najbliższym okresie nie ulegnie zmianie.

2. Struktura wiekowa budynków będących w mieszkaniowym zasobie Gminy jest następująca:

- 1) wybudowane przed 1945 r. – 80% - 4 budynki mieszkalne,
- 2) wybudowane po 1945 r. – 20%. - 1 budynek mieszkalny

3. W latach 2019-2023 nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych, natomiast Gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Rozdział II

Analiza potrzeb, oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór na lata 2019-2023

§4. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Zabór ze względu na wiek budynków ulegają zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to napraw dachów, modernizacji instalacji c.o., wymiany grzejników, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej. Wszystkie budynki wymagają działań termomodernizacyjnych. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

2. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności:

- 1) zapewnienia ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 2) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 5. W mieszkaniowym zasobie planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji w latach 2019-2023:

Tabela 4.

Lp.	Położenie budynku	Zakres prac
1.	Przytok ul. Kisielińska 6	Wymiana podłogi, wymiana instalacji elektrycznej, roboty ogólnobudowlane.
2.	Zabór ul. Gronowa 10 A,B,C	naprawa pokrycia dachowego, uzupełnienie tynków w elewacji, naprawa rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, konserwacja stolarki okiennej, naprawa komina - zamontowanie czopucha.
	Przytok ul. Kisielińska 6	remont centralnego ogrzewania, izolacja ścian zewnętrznych, wymiana okien, remont schodów zewnętrznych z zamontowaniem balustrady.
3.	Przytok ul. Lubuska 3	Wymiana dachu na przybudówce, montaż rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, konserwacja stolarki okiennej, wykonanie pionowej izolacji ścian poniżej poziomu terenu wraz z opaską betonową budynku.
4.	Droszków ul. Kościelna 9	naprawa pokrycia dachowego, uzupełnienie tynków w elewacji, montaż rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, konserwacja stolarki okiennej.
5.	Czarna 20	wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących dachówek, montaż rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, naprawa kominów i elewacji budynku.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2019 -2023.

§ 6. Zasób mieszkaniowy Gminy Zabór został sprywatyzowany prawie w 100%. Pozostałe budynki w ilości 5 szt. w części zostały przeznaczone na lokale socjalne ze względu na ich standard. W związku z tak małym zasobem mieszkaniowym nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej, oraz warunki obniżania czynszów.

§ 7. 1. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinien być kształtowany na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną oraz umożliwiających sprawne administrowanie zasobem.

3. Czynsz najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem poniższych czynników.

4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) wzrost o 20% za centralnego ogrzewania w lokalu;
- 2) wzrost o 20% za łazienki i ubikacji w lokalu;
- 3) wzrost o 10% za dobry stan budynku i instalacji.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu: obniżka o 5% za położenie lokalu na poddaszu.

6. Wyliczenie stawki czynszu przedstawia Tabela Nr 5:

Tabela 5.

Lp	Miejsce położenia nieruchomości	Wyposażenie lokalu		Stan techniczny budynku i instalacji	Położenie budynku	Położenie lokalu w budynku	Obliczenie stawki
		C.O.	Łazienka				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Przytok ul. Kisielińska 6/2	Tak	Nie	Średni	Dobre	Tak	X+ 15%
3	Przytok ul. Lubuska 3/5,6	Nie	Nie	Średni	Dobre	Nie	x
4	Przytok ul. Lubuska 3/7	Nie	Nie	Średni	Dobre	Tak	x-5%
5	Zabór ul. Gronowa 10	Nie	Tak	dobry	Dobre	Nie	X+ 30%

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

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

§ 10. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenie tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

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

- 1) Wójt Gminy Zabór ustala stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)
- 2) Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej,

§ 12. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 pkt1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział V

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

§ 13. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zabór leży w kompetencji wójta.

§ 14. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

§ 15. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zmiany lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16. W latach 2019 – 2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszu najmu za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z opłat za centralne ogrzewanie;
- 3) środki budżetowe.

Rozdział VII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela Nr 6 (w zł.)

Tabela 6.

Lp.	Zakres	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	26.800,00	27.600,00	28.400,00	29.200,00	30.100,00
2	Koszty remontów	20.000,00	22.000,00	24.000,00	26.000,00	28.000,00
3	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	50.000,00	50.000,00	50.000,00	100.000,00
Razem		46.800,00	99.600,00	102.000,00	105.200,00	158.100,00

Rozdział VIII

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

§ 18. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

Przewodniczący Rady
Dariusz Tarnas

Adrian Zabór
Wójt Gminy Zabór

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Gminy Zabór w sprawie wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór w latach
2019-2023

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem rady gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór na lata 2019-2023, w związku z upływem okresu obowiązywania Programu uchwalonego na lata 2014- 2018.

Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W projekcie przedstawiono problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb remontowych, środków i źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Sporządziła: Małgorzata Ostrowska