

UCHWAŁA NR XI/57/2015

RADY GMINY GUBIN

z dnia 30 września 2015r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin na lata 2015 - 2020”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15) ustawy z dnia 09 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013.594 t.j. ze zm.) oraz 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 (Dz.U.2014.150 j.t.) uchwala się

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GUBIN NA LATA 2015– 2020

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne.

§ 1.1 Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

2. O kształcie lokalowej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

§ 2.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin zwany jest dalej „**programem**”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gubin zwany jest dalej „**zasobem**”.

3. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Program poddawany będzie aktualizacji nie mniej niż raz w okresie obowiązywania.

§ 3. Program ustala się na lata 2015–2020.

ROZDZIAŁ II

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gubin stanowi: 57 budynków mieszkalnych z 87 lokalami mieszkalnymi w tym 11 budynków wspólnot mieszkaniowych z 16 lokalami mieszkalnymi.

2. W ogólnej liczbie lokali mieszkalnych wyodrębniono 1 lokal socjalny w Jaromirowicach ul. Krzywa 38/2.

3. Szczegółowy wykaz mieszkań z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz ich stan techniczny przedstawiony został w tabelach.

Wykaz mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gubin

Miejscowość	Nr bud.	Pow. bud. m w m ²	Stan techniczny	Miejscowość	Nr bud.	Pow. bud. m w m ²	Stan techniczny
Brzozów	11	54,37	dost.	Pole	10	16,78	dobry
Budoradz	20	80,82	dobry	Pole	7	61,66	dobry
Chlebowo	65	126,36	dobry	Pole	7	33,71	dobry
Chlebowo	163/1	42,90	dobry	Pole	7	23,85	dobry
Chlebowo	163/2	32,27	dobry	Jaromirowice ul.Gdyńska2	2/1	43,80	dobry
Chlebowo	124	93,43	dobry	„	2/2	60,00	dobry
Chlebowo	101	102,84	dobry	„	2/3	45,60	dobry
Chlebowo .	18/1	71,85	dobry	„	2/4	58,60	dobry
Chlebowo .	18/2	36,43	dobry	„	2/5	50,65	dobry
Chlebowo.	63	64,00	zły	„	2/6	41,30	dobry
Chlebowo.	50	70,91	dobry	Grochów	28	81,60	dost.
Czarnowice	36	74,11	dobry	Drzeńsk W.	39	42,95	dobry
Czarnowice	36	44,46	dobry	Sadzarzewice	11	49,10	dobry
Czarnowice	36	63,20	dobry	Sadzarzewice	11	61,25	dobry
Czarnowice	49	55,50	dobry	Sieńsk	7/2	54,50	dobry
Czarnowice	49	41,29	dobry	Sieńsk	10/3	53,00	dobry
Chlebowo	94	102	dobry	Stargard Gub.	27	73,24	dobry
Polanowice	12	56,20	dobry	Stargard Gub.	27	72,78	dobry
Polanowice	12	39,8	dobry	Starosiedle	30/1	115,58	dobry
Jaromirowice ul. Krzywa	38	65,50	dobry	Wałowice	27	77,84	dobry
Grabice	60/6	29,70	dobry	Wałowice	48/1	51,98	dobry
Jaromirowice ul. Ogrodowa	6	53,50	dost.	Wałowice	48/2	25,02	dobry
Jaromirowice ul. Ogrodowa	6	42,27	dost.	Strzegów	82	66,48	dobry
Wałowice	48/3	31,70	dobry	Strzegów	82	90,67	dobry
Wałowice	48/4	46,14	dobry	Strzegów	Dz. nr 55	4 mieszk	dobry
Wałowice	48/5	15,86	dobry	Strzegów	Dz. nr 55	1 mieszk	dobry
Kosarzyn	52	55,50	dobry	Strzegów	Dz. nr 55	1 mieszk	dobry
Kozów	30/5	58,11	dobry	Pole	1/2	54,03	dobry
Kozów	30/4	65,75	dobry	Stargard Gub.	1B/3	60,82	dobry
Kozów	30/7	49,09	dobry	Strzegów	80		dobry
Kozów	30/1	61,38	dobry	Węgliny	31		dobry
Łazy	10	86,80	dobry	Wałowice	51		dobry
Łomy	49	82,20	dobry	Sękowice	67	89,95	dobry
Markosice	34	92,40	dobry	Sękowice	24	65,80	dobry
Plešno	16/1	98,88	dobry	Dobrzyń	33	43,02	dobry
Plešno	16/2	43,06	dobry	Dobrzyń	33	33,55	dobry
Węgliny	15	65,03	dobry				

PFZ (Skarb Państwa w zarządzie Gminy Gubin)

Miejscowość	Nr bud.	Pow.bud. m w m ²	Stan techniczny	Miejscowość	Nr bud.	Pow. bud. m w m ²	Stan techniczny
Chlebowo	16	26,21	dobry	Jaromirowice ul.Długa	4/1	25,48	dobry
Chlebowo	16	65,80	dobry	Jazów	9	52,93	dobry
Chlebowo	17	112,25	dost.	Łomy	52	80,90	dobry
Drzeńsk M.	4/2	46,85	dobry	Łomy	11	72,15	dost.
Drzeńsk M.	39	59,98	dobry	Polanowice	14	59,61	dobry
Jaromirowice ul.Długa	4/1	65,78	dobry	Sękowice	56	96,81	dobry
Jaromirowice ul.Długa	4/2	66,01	dobry				

§ 5.1. Większość budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Gubin została wybudowana przed rokiem 1945. Do nowszych należą tylko mieszkania w ośrodkach zdrowia i budynku nr 60 w Grabicach oraz nr 12 w Polanowicach. Z tego względu zasób potrzebuje dużych nakładów na remonty.

2. Zakłada się bieżące działania zmierzające do poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych przy czym w pierwszej kolejności nastąpi realizacja remontów mieszkań, których stan techniczny określono jako zły i dostateczny ze szczególnym uwzględnieniem napraw poszyc dachowych. Kolejność planowanych remontów w poszczególnych budynkach przedstawia tabela:

L.p.	Rok	Adres	Planowane roboty
1	2015	Sękowice 56	- wymiana pokrycia dachowego
2	2016	Chlebowo 63	- wymiana pokrycia dachowego - wymiana stolarki otworowej
3	2017	Jaromirowice ul. Ogrodowa 6	- wymiana stolarki otworowej - remont pokrycia dachowego - remont elewacji
4	2018	Grochów 28	- remont elewacji - wymiana stolarki otworowej
5	2019	Łomy 11 Chlebowo 63	- wymiana pokrycia dachowego - wymiana stolarki otworowej - remont elewacji
6	2020	Łomy 11; Brzozów 11	- remont elewacji - remont elewacji - wymiana stolarki otworowej

3. Przewiduje się podejmowanie działań związanych konserwacją lokali wchodzących w skład zasobu w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości jego

poprawę. W szczególności przeprowadzanie bieżących remontów instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych, wentylacyjnych i dymowych,

4. Wybór lokali do remontów następować będzie na bieżąco w zależności od potrzeb i wyników corocznych kontroli.

§ 6. Planowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach oraz ich stan techniczny na koniec poszczególnych lat przedstawia tabela .

Mieszkaniowy zasób Gminy Gubin w poszczególnych latach	Lokale socjalne		Pozostałe lokale mieszkalne			
	Ilość lokali	Stan techniczny	Ilość lokali	Stan tech.dobry i b. dobry	Stan tech.dostateczny	Stan tech. zły
Początek roku 2015	0		86	79	6	1
2015 r.	1	dobry	82	76	5	1
2016 r.	2	dobry	78	73	5	0
2017 r.	3	dobry	74	70	4	0
2018 r.	4	dobry	71	78	3	0
2019 r.	7	dobry	68	66	2	0
2020 r.	10	dobry	65	65	0	0

§ 7. Obecna analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, wskazuje, że dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 80 lokali mieszkalnych w tym 70 komunalnych i 10 socjalnych.

§ 8. W ciągu ostatnich lat Gmina rocznie odzyskuje prawo swobodnego dysponowania jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi.

ROZDZIAŁ III

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

§ 9.1. Analiza potrzeb remontowych z rozbiciem na poszczególne elementy budynków przedstawia tabela:

L.p.	Rok	Ilość lokali przeznaczonych do remontu:				
		Roboty ogólnobudowlane	Inst. elektr.	Inst. kanalizacyjnej i wodnej	Inst. wentyl. i dymowej	Klatki schodowej
1	2015	3	3	2	2	1
2	2016	3	3	3	3	1
3	2017	4	3	3	3	1
4	2018	4	3	3	3	1
5	2019	3	3	4	4	1
6	2020	3	3	4	4	1

2. W planie remontów na lata 2015 -2020 przewidziano m. in. następujące prace i środki niezbędne do ich wykonania:

ROK	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty ogólnobudowlane	12000	12200	12700	13300	14200	15200
Roboty dekarско-blaharskie	16000	21600	22200	22800	23500	24200
Instalacje wodno-kanalizacyjne	21000	16500	17000	17500	18000	18500
Stolarka	10000	10300	10600	11000	11400	11700
Remonty instalacji elektrycznej	5000	5200	5400	5600	5800	6000
Rem. inst. wentylacyjnej i dymowej	5000	5300	5300	5200	5000	4800
Razem	69000	71100	73200	75400	77900	80400

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 10.1. Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych przy założeniu przeznaczenia do wykupu wszystkich mieszkań w budynkach wielolokalowych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali mieszkalnych. Zakłada się sprzedaż na poziomie 3 do 4 mieszkań w roku 2015; 4 w roku 2016; 4 w roku 2017; 3 w roku 2018; 3 w roku 2019 i 3 w roku 2020.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 11.1. Wysokość stawek czynszu w latach 2015-2020 będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. Założeniem jest kształtowanie stawek czynszu w sposób zmierzający do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2015-2020 nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy obowiązującym wskaźniku przeliczeniowym ustalonym dla województwa lubuskiego.

4. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gubin, uwzględnia się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

a) za brak wody bieżącej 10%

b) za brak co 10%

c) za brak łazienki 10%

d) za brak WC w mieszkaniu 10%

e) za brak gazu przewodowego 10%

f) za mieszkanie w budynku, który został przeznaczony do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego 50%

5. Łącznie obniżki nie mogą przekroczyć 50% stawki bazowej.

ROZDZIAŁ VI

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.

§ 12.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Gubin należy do Wójta Gminy Gubin.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności oddawanie lokali w najem oraz utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących i konserwację technicznych sieci oraz pozyskiwanie i budowę mieszkań.

3. W latach następnych tj. do 2020 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2015-2020 będą:

- wpływy z czynszu mieszkaniowego
- wpływy z dzierżawy pomieszczeń gospodarczych
- środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- środki pozyskiwane z programów unijnych.

2. Zakłada się, że w latach 2015 – 2020:

1) zasoby mieszkaniowe i wpływy z uwagi na sprzedaż mieszkań będą malały rocznie o około 5 %,

2) stawka czynszu będzie co roku wzrastała średnio o 5 %,

3) Planowana wysokość źródeł finansowania w poszczególnych latach.

ROK	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz	35600	37100	38700	41000	43400	45850
Środki ze sprzedaży	71200	74400	77450	81900	86800	91700
Środki budżetowe	0	0	0	0	0	0
Razem	106800	111500	116150	122900	130200	137550

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w latach 2015-2020, 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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 14. Wysokość wydatków w latach 2015-2020 na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela:

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w kolejnych latach					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bieżąca eksploatacja	17000	17500	18000	18500	19200	20000
Remonty	69000	71100	73200	75400	77900	80400
Modernizacja	10000	11000	12000	14000	16000	18000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	800	900	950	1000	1100	1150
Wydatki inwestycyjne	10000	11000	12000	14000	16000	18000
Razem	106800	111500	116150	122900	130200	137550

ROZDZIAŁ IX

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

§ 15.1. W celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania programu planuje się:

- 1) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz tworzenie lokali socjalnych,
- 2) remonty lokali o najniższym standardzie,
- 3) pozyskiwanie środków finansowych poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,

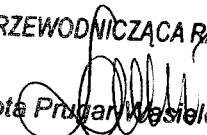
- 4) tworzenie warunków zachęcających do zamiany lokali mieszkalnych w celu dostosowania ich powierzchni do potrzeb najemców,
 - 5) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom z uwzględnieniem prawa do bonifikat w celu obniżenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Z uwagi na zakres prac remontowych prowadzonych w celu poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gubin , nie przewiduje się konieczności wyłączenia mieszkań z eksploatacji, a tym samym dokonywania zamian lokali w związku z remontami.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gubin.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Dorota Prugar-Wesielewska