

z dnia 23 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubsza na lata 2010 - 2015.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441., Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz.U. z 2009r. nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, nr 106, poz. 675) o r a 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; Dz.U. z 2010r. Nr 3, poz. 13), Rada Gminy Lubsza uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy LUBSZA na lata 2010 - 2015 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubsza.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lubsza


mgr inż. Dariusz Bąndrowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubsza na lata 2010 - 2015.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (mieszkańców gminy) należy do zadań własnych gminy, która do tych celów wykorzystuje w szczególności swój zasób mieszkaniowy. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania i decyzje oraz plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno – organizacyjnych.

Rozdział 1.

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

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubsza obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, położone w niżej wymienionych miejscowościach:

LOKALE MIESZKALNE:

- a) Pisarzowice ul. Opolska nr 53 – budynek mieszkalny wolnostojący - 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 571,78 m². Stan techniczny budynku średni. Ogrzewanie mieszkań tradycyjne piece kaflowe oraz c.o. etażowe. Woda zimna z sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Mieszkania częściowo wyposażone w łazienki z w.c. oraz częściowo w.c. w części wspólnej na korytarzu,
- b) Kościerzycy nr 122 - budynek mieszkalny wolnostojący - 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 239 m². Stan techniczny budynku dobry. Ogrzewanie mieszkań tradycyjne piece kaflowe oraz c.o. etażowe. Woda zimna z sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Mieszkania wyposażone w łazienki z w.c.,
- c) Rogalice-Smolarnik nr 5 - budynek mieszkalny wolnostojący –posiadający 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 139.22m². Stan techniczny budynku zły. Ogrzewanie mieszkań : 1 lokal c.o. etażowe, 1 lokal – ogrzewanie piecowe-kaflowe. Woda zimna z sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego. W lokalach brak łazienek (w.c. na zewnątrz budynku),
- d) Tarnowiec nr 43 – budynek mieszkalno – usługowy (gabinet lekarski) – 2 lokale mieszkalne łącznej powierzchni użytkowej 133 m². Stan techniczny budynku dobry. Ogrzewanie mieszkań - centralne z kotłowni usytuowanej w piwnicy budynku. Woda zimna z sieci wodociągowej, ścieki odprowadzane do zbiornika okresowo wybieralnego. Lokale wyposażone w łazienki z w.c.,
- e) Tarnowiec nr 61 – budynek mieszkalny wolnostojący – 8 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 487 m² Stan techniczny budynku dobry. Ogrzewanie mieszkań – c.o. etażowe w każdym lokalu. Woda zimna z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo-wyberalnego. Lokale wyposażone w łazienki z w.c.,
- f) Śmiechowice nr 20 – budynek mieszkalny wolnostojący - 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 121 m². Stan techniczny budynku dobry. Ogrzewanie mieszkań c.o. etażowe w każdym lokalu. Woda z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego.Lokale wyposażone w łazienki z w.c.,
- g) Mąkoszyce ul. Kolejowa nr 2 – budynek wolnostojący usłogowo –mieszkalny (budynek przedszkola) posiadający jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 41 m². Stan techniczny budynku i lokalu – dobry. Ogrzewanie lokalu ze wspólnej kotłowni w budynku. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokal wyposażony w łazienkę z w.c.,
- h) Dobrzyń nr 35a - budynek usługowo – mieszkalny (budynek szkoły) posiadający dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 92 m². Stan techniczny budynku i lokali dobry. Woda zimna z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie lokali c.o. etażowe dla każdego lokalu oddzielne. Lokale wyposażone w łazienki z w.c.,

- i) Piastowice nr 26 – budynek wolnostojący usługowo – mieszkalny (światlica wiejska) posiadający jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46 m². Stan techniczny lokalu dobry. Ogrzewanie lokalu ze wspólnej kotłowni. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego. Lokal wyposażony w łazienkę z w.c.,
- j) Lubsza ul. Brzeska 27 – jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 14 m² w wolnostojącym budynku mieszkalnym. Stan techniczny lokalu średni. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie lokalu c.o. etażowe, lokal wyposażony w łazienkę z w.c.,
- k) Bąkowice ul. Słoneczna 11 - budynek mieszkalny wielorodzinny – 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 995 m². Stan techniczny budynku dobry. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika okresowo wybieralnego. Ogrzewanie lokali – centralne ze wspólnej kotłowni. Lokale wyposażone w łazienki z w.c.,
- l) Budynek mieszkalno-gospodarczy z jednym lokalem mieszkalny – pustostan. Stan techniczny budynku zły.

LOKALE SOCJALNE:

- a) Lubsza ul. Szkolna 1a - wolnostojący budynek mieszkalno - biurowy (Ośrodek Pomocy Społecznej) posiadający 3 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 120,1 m². Stan techniczny lokali dobry. Ogrzewanie lokali – centralne ogrzewanie etażowe oddzielne dla każdego lokalu. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokale wyposażone w łazienkę z w.c.,
- b) Myśliborzyce nr 18 – wolnostojący budynek usługowo – mieszkalny (światlica wiejska) posiadający dwa lokale socjalne o pow. użytkowej 177,23m². Stan techniczny budynku dobry. Ogrzewanie lokali – centralne ogrzewanie etażowe oddzielnie dla każdego lokalu. Dostawa wody z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Lokale wyposażone w łazienkę z w.c.

§ 2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 3. Ewentualne pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będące własnością Gminy.

§ 4. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy:

- a) Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

- instalacja wodociągowa - 100 %
- instalacja centralnego ogrzewania - 83 %
- łazienka i w.c. - 91 %
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej - 44 %
- odprowadzanie ścieków do szamba - 56 %

- b) struktura wiekowa budynków:

- wybudowanych do 1945 r. - 64 %
- wybudowanych w latach 1945 – 2010 - 36 %

2. Prognoza stanu technicznego:

LOKALE MIESZKALNE

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Dobry	średni	zły
2010	53	39	11	3
2011	52	39	11	2
2012	45	39	6	-
2013	42	41	1	-
2014	42	41	1	-
2015	42	42	-	-

LOKALE SOCJALNE

Lata	Ilość	Stan techniczny
------	-------	-----------------

		Dobry	średni	zły
2010	5	5	-	-
2011	5	5	-	-
2012	5	5	-	-
2013	5	5	-	-
2014	5	5	-	-
2015	5	5	-	-

Prognozę oparto na następujących założeniach: zainteresowanie w ostatnich latach wykupem najmowanych lokali jest małe. Po zakończeniu remontu więźby i pokrycia dachowego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Pisarzowicach ul. Opolska 53, planuje się w przyszłości sprzedaż części lokali na rzecz najemców.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj. dachy, stropy, schody. Sukcesywnie prowadzona będzie wymiana lub remont wewnętrznych instalacji elektrycznych, wymiana pieców węglowych (kafłowych) oraz wykonywanie remontów bieżących. Realizacja prac remontowych przewiduje utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadza do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Corocznie będzie ustalany szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości Gminy. W latach 2010 – 2015 dochody z czynszów stanowią będą główne źródła finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i poszczególnych lokali mieszkalnych.

§ 2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i lokali:

Zakres remontów	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	%	%	%	%	%	%
Remont instalacji elektrycznych - wewnętrznych	3	20	10	2	2	2
Remont pokrycia dachowego	25	35	3	5	2	2
Remont instalacji wodno- -kanalizacyjnej	15	10	20	5	2	2
Wymiana i remont stolarki okiennej i drzwiowej	2	8	15	5	2	20
Pozostałe remonty	55	27	52	83	92	74
O g ó ł e m:	100	100	100	100	100	100

§ 3. Planowany koszt remontów i modernizacji oraz innych wydatków związanych z utrzymaniem budynków i lokali:

Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
zł	zł	zł	zł	zł	zł
120 000,00	50 000,00	43 000,00	45 000,00	47 000,00	50 000,00

Kwoty powyższe zostały wyliczone na podstawie aktualnych potrzeb remontowych przy uwzględnieniu corocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się w oparciu o ustawę o własności lokali i stosowną uchwałę Rady Gminy Lubsza w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów mienia komunalnego. Zgodnie z przyjętymi zasadami w latach 2011 – 2015 planuje się sprzedaż 11 lokali mieszkalnych.

§ 2. Prognoza sprzedaży mieszkań komunalnych przedstawia się następująco:

l.p.	rok	Przewidywana sprzedaż lokali /szt
1.	2011	1
2.	2012	7

3.	2013	3
4.	2014	-
5.	2015	-

W latach 2010 – 2015 nie planuje się sprzedaży lokali socjalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 1. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. 1. Ustala się do stawki podstawowej czynszu czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową z uwzględnieniem następujących kryteriów:

a) Czynniki obniżające stawkę czynszu :

- za brak instalacji c.o. -20 %
- za brak łazienki i WC -20 %
- niekorzystne usytuowanie budynku (oddalenie od komunikacji, od szkoły, od przedszkola) -10 %
- zły stan techniczny budynku (o dużym stopniu zniszczenia, nie remontowany) -10 %
- niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku (nieodpowiednio naświetlone, zawilgocone, przekroczone normy hałasu z zewnątrz) -10 %

b) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- korzystne usytuowanie budynku (dobre połączenie komunikacyjne, bliskość szkoły, przedszkola) +10 %
- dobry stan techniczny budynku +10 %
- korzystne usytuowanie mieszkania w budynku (mieszkanie odpowiednio naświetlone, nie zawilgocone – suche.) +10 %

2. Dla lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zwiększających lub zmniejszających stawkę.

§ 3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających o których mowa w § 2 ustala Wójt Gminy Lubsza w drodze zarządzenia.

§ 4. Przyjmuje się jako zasadę, że podwyżki stawek czynszu będą obowiązywać przez okres co najmniej 12 miesięcy.

§ 5. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia, który dla Gminy Lubsza wynosi 1,5 % .

§ 6. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy płatny jest z góry do dnia 20-go każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego.

§ 7. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową jego wysokość na trzy miesiące naprzód.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 9. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 10. Zarządzenie Wójta Gminy ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Lubsza zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest najczęściej przez Zarząd Wspólnot zgodnie z uchwałami właścicieli i przy pomocy administratorów i licencjonowanych zarządców.

§ 3. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2010 i kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i środki budżetu Gminy.

Rozdział 7.

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, koszty zarządu nieruchomością wspólną których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Koszt	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	16 000,00	10 000,00	8 000,00	6 000,00	7 000,00
Koszty remontów i modernizacji	120 000,00	50 000,00	43 000,00	45 000,00	47 000,00	50 000,00
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	2 000,00	3 000,00	6 000,00	8 000,00	6 000,00	5 000,00
R a z e m:	137 000,00	69 000,00	59 000,00	61 000,00	59 000,00	62 000,00

Rozdział 8.

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

W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsza, jak również zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności o najniższych dochodach Gmina planuje w przyszłości zdecydowane zwiększenie liczby lokali socjalnych poprzez adaptacje istniejących nieruchomości nie będących dotychczas w zasobie mieszkaniowym gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Lubsza


mgr inż. Dariusz Bandrowski