

Projekt

**UCHWAŁA NR III.17.2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY
z dnia 28 grudnia 2018r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Łęknica na lata 2019-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. z 2018r. poz. 994 z późn.zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1234 z późn.zm.) uchwala się:

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica
na lata 2019-2024**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. W celu określenia podstawowych kierunków działania gminy Łęknica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2019-2024.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć gminę Łęknica;
- 2) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2019-2024;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Łęknica;
- 4) MZK – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Komunalny w Łęknicy.

Rozdział 2.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy Łęknica objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.

§ 4. 1. Aktualny zasób według stanu na dzień 10.12.2018r. stanowi 95 mieszkań o łącznej powierzchni 3.750,56m² usytuowanych w 10 budynkach komunalnych i 24 budynkach wspólnotowych.

2. 36 mieszkań znajduje się w budynkach będących własnością gminy, a 59 mieszkań mieści się w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

3. W zabudowie zrealizowanej przed 1945 rokiem znajduje się 57 mieszkań, 15 mieszkań znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1945-1990 i 23 mieszkania w budynkach wybudowanych po 1990r.

4. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielono 12 lokali socjalnych:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 w budynku przy ul. Dworcowej 13;
- 2) lokale mieszkalne od nr 1 do 4 w budynku przy ul. Dworcowej 13a;
- 3) lokale mieszkalne od nr 1 do 2 w budynku przy ul. Dworcowej 15;

4) lokale mieszkalne o nr 2, nr 7, nr 10, nr 11, nr 14 w budynku przy ul. Fabrycznej 14a.

§ 5. 1. Prognoza mieszkaniowa na lata 2019-2024 opiera się na analizie wniosków składanych w latach poprzednich.

2. Analiza wniosków o lokale socjalne i lokale komunalne, wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego, wskazuje, że według stanu na dzień 10.12.2018r. do realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie 21 lokali mieszkalnych:

| Analiza wniosków | Ilość wniosków ogółem |
|---|------------------------------|
| lokale socjalne | 5 |
| lokale komunalne | 16 |
| wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokali socjalnych | 0 |
| łącznie | 21 |

3. Rocznie gmina powinna odzyskiwać prawo swobodnego dysponowania 1-2 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

§ 6. Ocena stanu technicznego budynków w Gminie Łęknica wskazuje, że stan budynków jest zadowalający, jednak wymagający remontów dotyczących w szczególności: dachów, kominów, elewacji budynków, stolarki okiennej.

§ 7. Gmina Łęknica nie przewiduje inwestycji w postaci budowy lub nabycia nowych obiektów mieszkalnych w latach 2019-2024. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców będą zaspokajane w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

2. W planie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przewiduje się w latach 2019-2024 wykonanie następujących prac remontowych lokali:

| Remonty lokali | 2019r. (zł) | 2020r. (zł) | 2021r. (zł) | 2022r. (zł) | 2023r. (zł) | 2024r. (zł) |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| prace dekarские | 50.000 | 60.000 | 25.000 | 35.000 | 30.000 | 20.000 |
| prace elektryczne | 6.000 | 6.000 | 5.000 | 5.000 | 4.000 | 3.000 |
| prace ogólnobudowlane | 40.000 | 30.000 | 30.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| razem | 96.000 | 96.000 | 60.000 | 60.000 | 54.000 | 43.000 |

§ 9. Plan remontów uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Gmina będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 11. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Gmina Łęknica prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.

§ 13. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane przez Burmistrza Łęknicy na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn.zm.).

§ 14. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać 50% dotychczasowego czynszu.

§ 15. Stawki czynszu za lokal socjalny powinny być ustalone w granicach 40% - 50% stawki czynszu najmu lokalu komunalnego.

§ 16. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujący czynnik obniżający stawkę czynszu:

1) brak w lokalu urządzeń wodnokanalizacyjnych – obniżka o 10%.

§ 17. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) wyżka za c.o. w wysokości 5%;

2) wyżka za w.c. w wysokości 5%;

3) wyżka za łazienkę w wysokości 5%;

4) wyżka za ciepłą wodę użytkową w wysokości 5%;

5) wyżka za położenie mieszkania na I i II piętrze w budynkach trzy i więcej piętrowych w wysokości 1%;

6) wyżka za położenie mieszkania w budynkach wybudowanych po 1945r. oraz w budynkach po remoncie kapitalnym w wysokości 5% .

§ 18. Ustala się konieczność dokonywania zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;

2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, o którym mowa w § 17.

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu zostało powierzone MZK.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności utrzymywanie należytego stanu technicznego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących i kapitalnych, konserwacji technicznej sieci i urządzeń, obsługę finansów - księgową zarządzanego zasobu oraz inne czynności określone w Statucie MZK i udzielonym Dyrektorowi MZK pełnomocnictwie.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) wpływy z czynszów z najmu za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego.

§ 21. 1. Planowane wpływy z czynszu z najmu za lokale mieszkalne i użytkowe na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024:

| Źródło | 2019r. (zł) | 2020r. (zł) | 2021r. (zł) | 2022r. (zł) | 2023r. (zł) | 2024r. (zł) |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| czynsz | 161.000 | 161.000 | 161.000 | 161.000 | 161.000 | 161.000 |

2. Środki z budżetu gminy planowane będą w rocznych budżetach gminy.

Rozdział 8.

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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 22. Planowana wysokość wydatków w latach 2019-2024:

| Koszty | 2019r. (zł) | 2020r. (zł) | 2021r. (zł) | 2022r. (zł) | 2023r. (zł) | 2024r. (zł) |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| bieżącej eksploatacji | 31.500 | 32.200 | 32.900 | 30.000 | 30.000 | 30.000 |
| funduszu remontowego | 68.300 | 68.000 | 69.500 | 69.500 | 70.000 | 70.000 |
| modernizacji i remonty lokali i budynków | 115.850 | 116.300 | 80.800 | 81.300 | 75.800 | 65.300 |
| zarządu | 26.500 | 26.000 | 26.000 | 26.000 | 26.000 | 26.000 |
| razem | 242.150 | 242.500 | 209.200 | 206.800 | 201.800 | 191.300 |

§ 23. W latach 2019-2024 nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 24. Gmina w swej działalności będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 25. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) stopniowe zmniejszanie dopłat z budżetu do gospodarki mieszkaniowej;
- 2) poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) umożliwianie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy, o mniejszym czynszu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XIX.147.2012 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 15 listopada 2012r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęknica na lata 2013-2018.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęknicy.

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

Przewodniczący Rady

Henryk Kłapa