

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Łęknica na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęknica na lata 2012 – 2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/25/2007 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 28 marca 2007r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęknica na lata 2007-2012 wraz ze zmianami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęknicy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2013r.

Przewodniczący Rady

Jan Andrzejewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łęknicy
z dnia.....2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘKNICA NA LATA 2013-2018

Rozdział 1.

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

1. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Łęknica stanowią:

- 169 mieszkań,
- 10 budynków komunalnych
- 31 budynków wspólnotowych
o łącznej powierzchni 6.912,24 m².

48 mieszkań znajduje się w budynkach będących własnością Gminy, a 121 mieszkań mieści się w budynkach stanowiących współwłasność gminy/wspólnoty mieszkaniowej.

W zabudowie zrealizowanej przed 1945 rokiem znajduje się 99 mieszkań, 29 mieszkań znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1945-1990 i 41 mieszkań w budynkach wybudowanych po 1990r.

2. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków.

Po zleceniu oceny stanu technicznego budynków w Gminie Łęknica ustalono, że stan budynków jest zadowalający, jednak wymagający remontów dotyczących w szczególności: dachów, kominów, elewacji budynków.

3. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielono następujące lokale socjalne:

- lokale mieszkalne od nr 1 do 2 w budynku przy ul. Dworcowej 13,
- lokale mieszkalne od nr 1 do 4 w budynku przy ul. Dworcowej 13a,
- lokale mieszkalne od nr 1 do 2 w budynku przy ul. Dworcowej 15,
- lokale mieszkalne o nr 1, nr 2, nr 3, nr 7, nr 10, nr 11, nr 14 w budynku przy ul. Fabrycznej 14a.

4. Gmina Łęknica nie przewiduje inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców będą zaspokajane w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności. Należy jednak stwierdzić, że ilość takich lokali systematycznie maleje w wyniku postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego. Faktycznie odzyskuje się najczęściej małe mieszkania po zmarłych osobach samotnych. Maksymalnie rocznie można odzyskać 1 - 2 mieszkania.

Rozdział 2.

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

1. W planie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przewiduje się w latach 2013-2018 wykonanie następujących prac:

a) remonty lokali

Remonty lokali	2013 rok Kwota zł	2014 rok Kwota zł	2015 rok Kwota zł	2016 rok Kwota zł	2017 rok Kwota zł	2018 rok Kwota zł
Prace dekarские	40.000	25.000	25.000	65.000	60.000	70.000
Prace elektryczne	6.000	6.000	5.000	5.000	4.000	3.000
Prace ogólnobudowlane	30.000	20.000	20.000	12.000	10.000	10.000
Razem:	76.000	51.000	50.000	82.000	74.000	83.000

b) remonty budynków – części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Remonty części wspólnych	2013 rok Kwota zł	2014 rok Kwota zł	2015 rok Kwota zł	2016 rok Kwota zł	2017 rok Kwota zł	2018 rok Kwota zł
Dachy	33.000	106.000	84.800	22.200	8.000	8.000
Instalacja wodno-kanalizacyjna	10.000	21.500	20.000	32.000	8.000	8.000
Instalacja elektryczna	6.000	6.000	8.000	6.000	6.000	5.000
Prace ogólnobudowlane	94.000	22.000	15.000	14.000	10.000	10.000
Razem	143.000	155.500	127.800	74.200	32.000	31.000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych. Gmina będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań zarówno w drodze prywatyzacji rozproszonej jak i prywatyzacji selektywnej. Prywatyzacja rozproszona umożliwi wykup mieszkania w każdym budynku mieszkalnym przez każdego dotychczasowego najemcę z wyłączeniem najemców lokali socjalnych. Ponadto będzie prowadzona prywatyzacja selektywna, której celem będzie całkowita sprzedaż wszystkich mieszkań w wytypowanych budynkach mieszkalnych.

W latach 2013-2018 zakłada się sprzedaż wszystkich mieszkań w budynkach dwurodzinnych i trzyrodzinnych. Dotyczy to następujących mieszkań:

Mieszkania w budynkach dwurodzinnych:

- ul. XX-lecia 5B,

- ul. Fabryczna 5A.

Mieszkania w budynkach trzyrodzinnych:

- ul. Ogrodowa 1,
- ul. Wolności 1,
- ul. Wolności 5,
- ul. Leśna 3.

W roku 2013 zakłada się sprzedaż 10 mieszkań komunalnych, natomiast w roku:

- 2014 – 11 mieszkań komunalnych,
- 2015 – 11 mieszkań komunalnych,
- 2016 – 11 mieszkań komunalnych,
- 2017 – 14 mieszkań komunalnych,
- 2018 – 15 mieszkań komunalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ze względu na umiarkowaną stawkę czynszu mieszkaniowego, jak i duży zakres prac remontowych, gospodarka mieszkaniowa była dotychczas w wysokim stopniu dotowana przez Gminę.

Udział czynszów w pokrywaniu wydatków na utrzymanie budynków był dość skromny. Obecnie zasady podwyższania czynszów reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

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

Dotychczasowa stawka czynszu wynosiła 1,65 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania bez uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających czynsz. Czynsz będzie corocznie ustalany przez Burmistrza Łęknicy zgodnie z obowiązującą. Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawki czynszu za lokal socjalny powinny być ustalone w granicach 40-50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Kryterium obniżającym czynsz o 10% jest brak w lokalu urządzeń wodnokanalizacyjnych.

Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- zwyczajka za c.o. w wysokości 5%
- zwyczajka za w.c. w wysokości 5%
- zwyczajka za łazienkę w wysokości 5%
- zwyczajka za ciepłą wodę użytkową w wysokości 5%
- zwyczajka za położenie mieszkania na I i II piętrze w budynkach trzy i więcej piętrowych w wysokości 1%
- zwyczajka za położenie mieszkania w budynkach wybudowanych po 1945r. oraz w budynkach po remoncie kapitalnym w wysokości 5% .

Rozdział 5.

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

Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęknica zostało powierzone Miejskiemu Zakładowi Komunalnemu w Łęknicy, który jest samorządowym zakładem budżetowym. Zarządzanie obejmuje w szczególności utrzymywanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w tym prowadzenie remontów bieżących i kapitalnych, konserwacji technicznej sieci i urządzeń, obsługę finansów-księgową zarządzanego zasobu oraz inne czynności określone w Statucie Miejskiego Zakładu Komunalnego i udzielonym Dyrektorowi MZK pełnomocnictwie. Do 2018 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. W 2012 roku wpływy z czynszów wynosiły kwotę 209.235 zł

Przewiduje się również możliwość ustalenia przez Radę Miejską dotacji na remonty z budżetu gminy.

Wpływy z czynszu mieszkaniowego na finansowanie gospodarki mieszkaniowej wyniosą:

- w 2013r. – 208.000 zł
- w 2014r. – 205.000 zł
- w 2015r. – 200.000 zł
- w 2016r. – 200.000 zł
- w 2017r. – 200.000 zł
- w 2018r. – 200.000 zł

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

Koszty	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
koszty bieżącej eksploatacji	7.000	6.840	6.600	6.400	6.200	6.200
koszty remontów	28.000	28.000	26.000	24.000	20.000	20.000
koszty modernizacji lokali i budynków	10.000	10.000	10.000	10.000	8.000	7.000
koszty zarządu	7.000	6.800	6.600	6.400	6.200	6.200

W latach 2013-2018 nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

Gmina w swej działalności będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań, szczególnie w małych domach mieszkalnych, których prywatyzacja rokuje efekty w zakresie obniżenia kosztów technicznego utrzymania budynków.

Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) Stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy, przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęknica na lata 2013-2018

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

W programie zakłada się sprzedaż wszystkich mieszkań w budynkach dwurodzinnych i trzyrodzinnych. Wpływy z czynszów przewidziane są na poziomie podobnym do roku 2012.

Nie przewiduje się inwestycji w postaci budowy nowych obiektów mieszkalnych. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu pozostawia się na poziomie jak w poprzednich latach. Analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji dokonał MZK w Łęknicy.

Proszę o podjęcie uchwały.