

**UCHWAŁA NR XLV.236.2013
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE**

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2013-2018

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2013-2018, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubina.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Leszek Ochojny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2013-2018

Wstęp

1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską Gubina wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm.)

2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2013-2018 zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 1.

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

Zadania związane z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali mieszkalnych, a także zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina realizuje poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Gubin o statusie miejskim zarządza Miejski Zakład Usług Komunalnych, który jest nieposiadającym osobowości prawnej samorządowym zakładem budżetowym Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy, w których Gmina ma 100% udziałów (stan na 31.12.2012r.)

- 1) Ilość budynków - 59 szt.
 - a) w tym: - ilość lokali mieszkalnych - 191 szt.
- 2) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 9 261,87 m²

3. Zasób mieszkaniowy, w których Gmina ma mniej niż 100% udziałów (budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzane przez innych zarządców) (stan na 31.12.2012r.)

1) ilość budynków - 261 szt.

a) w tym: - ilość lokali mieszkalnych Gminy w budynkach - 732 szt.

2) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 35056,91 m²

4. W Gubinie odnotowuje się ciągły spadek liczby ludności, co powinno zmierzać do zmniejszenia deficytu mieszkaniowego. Powodem tego spadku jest w głównej mierze ujemne saldo migracji. Pomimo spadku liczby ludności Gmina mając na uwadze potrzebę rozwiązywania problemów mieszkaniowych kredytuując przedsięwzięcia zakupiła z zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 60 lokali mieszkalnych. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych w Gminie odbywać się będzie również poprzez realizację różnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Planuje się w miarę możliwości finansowych m.in. budowę trzech parterowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych złożonych z lokali socjalnych przy ul. Spokojnej. Łącznie w budynkach tych mogą powstać 72 mieszkania. Kolejnym z działań, które podejmie Gmina będzie wspólna z Regionalnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego adaptacja budynku pokoszarowego na potrzeby mieszkaniowe. Plan zakłada budowę około 40 mieszkań komunalnych i socjalnych. Dodatkowo Gmina wspólnie z RTBS zamierza przystąpić do zagospodarowania terenów przy ul. Sportowej. Planuje się tam, w zależności od zapotrzebowania, budowę budynków szeregowych oraz bloków mieszkaniowych. W ramach posiadanych zasobów mieszkaniowych będą wydzielane też pomieszczenia tymczasowe.

5. Powyższe działania pozwolą na pozyskanie w poszczególnych latach komunalnych lokali mieszkalnych i socjalnych:

	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pomieszczenia tymczasowe
2013r.	0	0	0
2014r.	0	0	2
2015r.	0	0	3
2016r.	0	0	5
2017r.	0	0	5
2018r.	0	32	5

6. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących i kapitalnych. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w należyłym stanie technicznym oraz uzasadnione inwestowanie.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Stan techniczny zasobów komunalnych nie należy do zadawalających, ponieważ ponad 90% budynków powstało przed 1945 rokiem. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego jak również naprawy dachów. Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądu stanu technicznego.

2. Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące budynków i lokali w zasobie Gminy na podstawie danych przedstawionych przez zarządcę obejmuje w złotych:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	200.000	240.000	300.000	350.000	400.000	500.000
Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych	430.000	490.000	558.000	655.000	765.000	848.000
Razem	630.000	730.000	858.000	1.005.000	1.165.000	1.348.000

3. Remonty bieżące i prace konserwacyjne realizowane będą przez pracowników MZUK oraz zlecane innym podmiotom. Kwoty powyższe mogą również stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez wspólnotę na przeprowadzenie remontów i modernizację. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Gubin będą finansowane przez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie. Gmina przewiduje również dofinansowanie remontów budynków wpisanych do rejestru zabytków, na podstawie podejmowanych uchwał Rady Miejskiej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. W Gminie Gubin o statusie miejskim prowadzona jest sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad przeznaczania do sprzedaży lokali komunalnych, w tym ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponadto realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy. W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienia najemcy, w wyniku której zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu. W celu prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej i umożliwienia rotacji oraz przydziału mieszkań osobom oczekującym wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy, za wyjątkiem sytuacji, w których zbywane są wszystkie lokale. Gmina dążyć będzie do likwidacji lokali socjalnych we wspólnotach. Sprzedaż lokali na rzecz najemcy nie może nastąpić wcześniej niż po okresie 5 lat od podpisania umowy najmu. Warunek ten nie dotyczy sytuacji, gdy Gmina ma możliwość zbycia ostatniego lokalu w budynku.

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych opracowana w oparciu o sprzedaż tej substancji w okresie ostatnich 5 lat oraz proponowanych zmian w zakresie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
2013	20
2014	15
2015	25
2016	25
2017	15
2018	17

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady ustalania czynszów w Gminie określa art. 7. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego. Wysokość stawki bazowej czynszu w zasobie komunalnym, zgodnie z zapisami zawartymi w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2007-2012”, była podwyższana o 10% w stosunku do roku poprzedniego.

2. Obecnie obowiązująca stawka bazowa miesięcznego czynszu za lokale komunalne za 1m² powierzchni użytkowej wynosi 4,02 zł. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania.

3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu.

Obniżki stawki bazowej	obniżka w %
1) Położenie lokalu w budynku: - za mieszkanie położone na parterze oraz poddasze	3%
- za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub w.c. lub łazienką	6%

- za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	6%
2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
- za brak w.c. w mieszkaniu	6%
- za brak łazienki	13%
- za brak centralnego ogrzewania	8%
- za brak ciepłej wody	6%
- za brak gazu przewodowego	18%
- za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji	
3) Ogólny stan techniczny budynku:	
- za mieszkanie w budynku, który został przeznaczony do rozbiórki	28%
4) Położenie budynku:	
- za budynek położony w odległości większej niż 3 km w linii prostej od budynku Ratusza Miejskiego	5%

4. Łączna obniżka czynszu uwzględniająca powyższe czynniki nie może przekroczyć 50%.

5. Planuje się coroczne podwyższanie stawki bazowej czynszu. W latach 2013-2018 stawka bazowa czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej budynku i wzrastać będzie o 10% w stosunku do roku poprzedniego.

6. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu uzasadniony kosztami termomodernizacji lub innych robót remontowo-budowlanych. Czynnik ten dotyczy najemców lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego.

7. Wysokość czynnika, o którym mowa w ust.5 winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnoty i będzie naliczana w okresie obowiązywania wpłat związanych z realizacją wymienionej uchwały wspólnoty.

8. Czynnik podwyższający stawkę bazową nie dotyczy lokali socjalnych.

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.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmujący lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, komórki, ogródki przydomowe został oddany w zarządzanie Miejskiemu Zakładowi Usług Komunalnych, jednostce organizacyjnej Gminy Gubin. Miejski Zakład Usług Komunalnych zobowiązany jest do prowadzenia racjonalnej gospodarki nieruchomościami i utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej instalacji, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

2. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Gubin.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą w kolejnych latach wpływy z czynszów:

- 1) mieszkaniowych,
- 2) niemieszkaniowych:
 - a) za lokale użytkowe,
 - b) za garaże.

oraz inne przychody i dotacje z budżetu Gminy Gubin o statusie miejskim.

2. Całokształt przychodów gospodarki mieszkaniowej w złotych przedstawia poniższa tabela.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsz mieszkaniowy	1.516.000	1.667.000	1.835.000	2.020.000	2.219.000	2.441.000
Czynsz niemieszkaniowy	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Inne przychody	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Dotacje	0	0	0	0	0	0
Prognozowane zadłużenie czynszowe	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000	-150.000
Razem	1.766.000	1.907.000	2.085.000	2.270.000	2.469.000	2.691.000

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

1. Wysokość wydatków w złotych planowanych przez gminę w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	616.000	627.000	647.000	665.000	684.000	703.000
Koszty remontów i modernizacji	630.000	730.000	858.000	1.005.000	1.165.000	1.348.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	520.000	550.000	580.000	600.000	620.000	640.000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Razem	1.766.000	1.907.000	2.085.000	2.270.000	2.469.000	2.691.000

2. Wysokość wydatków na budowę nowych mieszkań lub adaptację budynków na cele mieszkaniowe finansowane z budżetu Gminy i środków zewnętrznych przedstawia poniższa tabela.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
0	0	1.500.000zł	1.000.000 zł	800.000 zł	600.000 zł

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane działania polegające na:

- 1) zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- 2) zamianie lokali zadłużonych na mniejsze,
- 3) objęcie budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz budynków wpisanych do rejestru zabytków programem rewitalizacji.