



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 stycznia 2016 r.

Poz. 35

UCHWAŁA NR XIV/82/15 RADY MIEJSKIEJ W CYBINCE

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cybinka na lata 2016 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 ze zm.) oraz na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cybinka na lata 2016 – 2020.

§ 2. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cybinka na lata 2016 – 2020” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cybinka oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Definicje

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cybinka na lata 2016 - 2020;
- 2) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Cybinki;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Cybinka;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) wc – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfluczki;
- 6) łazience – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej;
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzania energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;

8) urządzeniu wodociągowym – należy przez to rozumieć zewnętrzną zbiorową sieć wodociągową oraz lokalne urządzenia (hydrofor).

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki, w których nie wyodrębniono własności lokali stanowiących w całości własność gminy. Na dzień 30 listopada 2015r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 39 lokali mieszkalnych. Gmina posiada 1 lokal socjalny.

2. Zasoby mieszkaniowe wg formy własności przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Pow. użytkowa lokali (m ²)
Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność gminy	miasto	11	15	1	909,38
	wieś	5	8	0	504,59
Budynki mieszkalne w części stanowiące własność gminy	miasto	9	12	0	615,49
	wieś	3	3	0	98,40
Razem		31	38	1	2 127,86

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry	%	Średni	%	Zły	%
39	5	12,8	30	76,9	4	10,3

Stan dobry – budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;

Stan średni – budynki, w których wymagane są remonty dachu, elewacji;

Stan zły – budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych;

4. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Wyposażenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	%
1	Instalacja wodociągowa	37	94,9
2	Instalacja kanalizacyjna: - oczyszczalnia - szamba	39	100
		28	71,8
		11	28,2
3	Instalacja CO zbiorcza (paliwa stałe)	0	0
4	Instalacja CO zbiorcza (gaz)	3	7,7
5	Instalacja CO etażowa	0	0
6	Instalacja elektryczna	39	100
7	Instalacja gazowa (kuchenka)	0	0

5. Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2020 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2016		2017		2018		2019		2020	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe
Liczba lokali gminnych	4	38	5	36	6	34	7	32	8	30
Planowana prywatyzacja	2		2		2		2		2	
Razem lokale gminne	40		39		38		37		36	
Lokale gminne do remontu	3		3		3		3		3	
Przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub adaptacja lokali z funkcją niemieszkalną na mieszkalną (lokale socjalne)	3		1		1		1		1	

Główne przesłanki, które legły u podstaw prognozy wynikają z:

- 1) braku lokali socjalnych w gminie,
- 2) niezadowalającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 3) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) tempa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, które uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców.

Prognoza zakłada pozyskanie do zasobu mieszkaniowego gminy w 2016 roku 3 lokalu socjalnym, a w kolejnych latach po 1 lokalu socjalnym rocznie, poprzez przekwalifikowanie funkcji lokalu ze względu na wartość użytkową, bądź adaptację pomieszczeń z inną funkcją niż mieszkaniowa na mieszkalne (socjalne). W perspektywie 2016 – 2020 przyjęto prywatyzację 2 lokali rocznie głównie z powodu sytuacji materialnej najemców oraz remontu rocznie 3 lokali wraz z częściami i instalacjami wspólnymi (pokrycia dachowe, instalacje wod-kan, elektryczne, stolarka okienna i drzwiowa).

Rozdział 4.

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

§ 5. 1. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy do roku 2020 można oszacować na podstawie ilości wniosków od osób ubiegających się o przydział lokali na przestrzeni ostatnich lat. Ilość wniosków średnio wynosi 8 na rok.

2. Inwentaryzacja stanu technicznego (tabela nr 2) zasobu mieszkaniowego wskazuje na konieczność podjęcia działań remontowych w około 15 przypadkach zasobu, w szczególności w zakresie elementów konstrukcyjnych a także:

- 1) naprawy pokryć dachowych, wymiany rur spustowych, naprawy kominów;
- 2) malowanie klatek schodowych;
- 3) odnowienie i naprawę elewacji budynków;
- 4) remontów instalacji wewnętrznych (wod-kan, elektrycznej);
- 5) naprawę lub częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Plan remontów wraz z pozyskiwaniem do zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych zawiera tabela nr 4.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Tempo prywatyzacji zasobu mieszkaniowego uzależnione jest od sytuacji materialnej najemców.

2. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następującą ilość lokali:

- 1) rok 2016 – 2 lokale;
- 2) rok 2017 – 2 lokale;
- 3) rok 2018 – 2 lokale;
- 4) rok 2019 – 2 lokale;
- 5) rok 2020 – 2 lokale.

3. Sprzedaż lokali dokonuje się na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2016-2020, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej określa Burmistrz Cybinki.

4. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 3 ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku na wsi – 10%;
- 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) mieszkanie wspólne – 30%,
 - b) mieszkanie położone powyżej drugiej kondygnacji –10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu:
 - a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji – 10%,
 - b) mieszkanie bez WC – 10%,
 - c) mieszkanie bez łazienki – 10%.
- 4) mieszkanie położone w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 30%.

5. Łączna obniżka stawki czynszu nie może być wyższa niż 50% stawki bazowej czynszu.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywalne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, wykonywane jest przez właściwy referat Urzędu Miejskiego w Cybince. Przewiduje się, że w miarę postępującej prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych zarząd nad nimi przejmować będą wspólnoty mieszkaniowe, według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 1892).

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 9. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochodów z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego;
- 4) innych środków budżetowych.

2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

	Wielkość kosztów w kolejnych latach				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	23.000	3.500	4.000	4.500	5.000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	30.000	30.000	35.000	38.000	38.000
Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne w celu pozyskania lokali socjalnych	200.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Suma	253.000	133.500	139.000	142.500	143.000

2. Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in.:

1) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;

2) koszty utrzymania terenów zielonych;

3) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;

4) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;

5) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

3. Dodatkowe wydatki inwestycyjne będą określane w uchwale budżetowej.

Rozdział 10.

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

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;

- 2) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 3) udzielania bonifikat dla najemców, przy sprzedaży lokali;
- 4) prywatyzacji lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 5) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 6) popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznie realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego;
- 7) zamiany lokali związanej z remontami budynków i lokali w przypadkach, gdy:
 - a) za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne, potwierdzone orzeczeniem lekarskim, wymagające dostosowania mieszkania dla potrzeb osób niepełnosprawnych (dotyczy osób z widocznym kalectwem),
 - b) stan techniczny lokalu zagraża życiu i mieniu mieszkańców;
- 8) kształtowania odpowiedniej polityki w zakresie sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych i wolnostojących poprzez udzielanie bonifikat kupującym.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cybinki.

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

Przewodnicząca Rady
Anna Śliwińska