



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 stycznia 2017 r.

Poz. 179

UCHWAŁA NR XXIV/193/2016 RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubowo na lata 2017-2021

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2016 r., poz. 446) oraz 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 (jednolity tekst Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zmianami), uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubowo na lata 2017 – 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Mirosław Nowak

Załącznik
do Uchwały Nr XXIV/193/2016
Rady Gminy Lubowo
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubowo
na lata 2017-2021**

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubowo obejmuje:
- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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;

§ 2

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubowo obejmuje łącznie 49 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Lubowo lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.
2. Struktura zasobów mieszkaniowych gminy wraz ze wyposażeniem technicznym lokali – stan na dzień 20.12.2016 r.

Lp	adres budynku	Nr lokalu	powierzchnia w m ²	ilość izb	Wyposażenie techniczne lokali - instalacje					
					elektr.	wodo c.	kanal.	c.o.	gaz	zbiornik bezodpl.
1	Rzegnowo 11A	1	48,15	3	x	x	x	x	x	—
2		2	47,01	2	x	x	x	x	x	—
3		3	60,28	3	x	x	x	x	x	—
4		4	57,45	3	x	x	x	x	x	—
5		5	45,43	3	x	x	x	x	x	—
6	Rzegnowo 42	1	17,20	2	x	x	x	—	—	—
7		2	26,60	2	x	x	x	—	—	—
8	Strychowo 25	3	55,10	3	x	x	x	—	—	—

9	Strychowo 23	1	55,00	3	x	x	x	-	-	-
10	Strychowo 22	1	63,50	3	x	x	x	-	-	-
11	Strychowo 20	2	56,20	3	x	x	x	x	-	-
12		7	56,40	3	x	x	x	x	-	-
13	Strychowo 19	1	43,70	2	x	x	x	-	-	-
14	Łubowo 88	3	45,30	3	x	x	x	-	-	-
15	Łubowo 69	1	40,54	3	x	x	x	-	-	-
16		2	61,51	3	x	x	x	-	-	-
17	Łubowo 68	1	27,60	2	x	x	x	x	-	-
18		3	24,00	2	x	x	x	-	-	-
19		4	46,60	4	x	x	x	-	-	-
20		5	23,80	2	x	x	x	-	-	-
21		6	52,10	3	x	x	x	-	-	-
22		7	29,50	3	x	x	x	-	-	-
23		8	28,50	3	x	x	x	-	-	-
24		Łubowo 42	2	60,31	3	x	x	x	-	-
25	3		56,28	3	x	x	x	-	-	-
26	4		50,79	2	x	x	x	-	-	-
27	Łubowo 12	2	61,00	4	x	x	x	x	x	-
28	Imielno 14	1	29,50	2	x	x	-	-	-	x
29		2	35,38	2	x	x	-	-	-	x
30		3	59,90	4	x	x	-	-	-	x
31	Owieczki 20	1	33,06	3	x	x	x	-	-	-
32	Fałkowo 22	1	47,00	3	x	x	x	x	-	-
33	Dziekanowice 17	1	41,40	3	x	x	x	-	-	-
34	Baranowo7	1	54,22	3	x	x	x	-	-	-
35		2	97,68	5	x	x	x	-	-	-
36	Imielno 11	1	40,60	2	x	x	x	-	-	-
37		3	28,40	2	x	x	x	-	-	-
38		4	40,00	2	x	x	x	-	-	-
39		5	58,20	4	x	x	x	-	-	-
40		6	45,50	2	x	x	x	-	-	-
41	Leśniewo 25	4	56,90	3	x	x	x	-	-	-
42	Leśniewo 20	1	48,00	3	x	x	x	-	-	-
43	Mysłęcín 8	2	57,28	3	x	x	x	-	-	-
44	Rybitwy 16	2	65,26	4	x	x	x	-	-	-
45		3	40,25	2	x	x	x	-	-	-

46		5	63,08	4	x	x	x	-	-	-
47		6	64,56	4	x	x	x	-	-	-
48		7	50,77	3	x	x	x	-	-	-
49	Woźniki 33b	1	52,00	4	x	x	x	x	x	-
50	Strychowo 13b	1	35,00	1	x	x	x	-	-	-

„x” tak

„-” nie

3. Prognozowany podział lokali w kolejnych latach;

Lp.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	socjalne	2	2	2	8	8
2	pozostałe	49	48	47	46	45

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;

2) ochrony stanu zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, gaz, odprowadzenie ścieków i odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

5. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie określonym w art. 62 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz.290).

6. Podstawowym zadaniem gminy w latach 2017 – 2021 będzie utrzymanie budynków i lokali we właściwym stanie technicznym poprzez wykonanie remontów bieżących, oraz remont dachu na budynku w Imielnie 11.

7. Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały podejmowane przez Wspólnoty mieszkaniowe, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowane przez Wspólnoty uchwały remontowe.

§ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych. Należy dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

2. Po analizie dotychczasowego pobytu na zakup mieszkań zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach następująco:

Sprzedaż lokali w latach kolejnych				
2017	2018	2019	2020	2021
1	1	1	1	1

§ 5**Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do ukształtowania stawek czynszu na poziomie zapewniającym chociażby pokrycie kosztów utrzymania zasobu. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również częściowo środki na remonty lokali.
2. Wysokość stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Lubowo nie częściej niż raz w roku.
3. Najemca prócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.
4. Zmiana wysokości czynszu wymaga aneksu do umowy najmu.
5. Ustalony przez Wójta czynsz, o którym mowa w pkt 2 składać się będzie z stawki bazowej za 1m² i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Wszystkie zniżki i zwwyżki sumują się.
 - 1) Czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
 - a) lokal wyposażony w WC – 10 %
 - b) lokal wyposażony w urządzenia kąpielowe – 10 %
 - c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 10 %
 - d) lokal wyposażony w gaz przewodowy – 10 %
 - 1) Stawki zmniejszające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
 - a) ciemna kuchnia lub pokój – 10%
6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 15-go dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 75% stawki bazowej.

§ 6**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi do mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Lubowo. Natomiast w zasobach Wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swe udziały zarządzanie i administrowanie sprawuje licencjonowany zarządca nieruchomości na podstawie spisanej umowy cywilno – prawnej z właścicielami lokali.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności takich jak:
 - bieżące administrowanie nieruchomością;
 - utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;Ponadto, zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na realizacji następujących zadań:
 - zawieranie umów najmów o najem lokali;
 - naliczanie czynszu i innych opłat;
 - prowadzenie windykacji i analiza ściągальności należności wynikających z umów najmu lokali;
3. Wszelkie czynności techniczne związane z prowadzeniem mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane są na stanowisku ds. dowodów osobistych i gospodarki lokalami w Urzędzie Gminy w Lubowie.
4. Pobieraniem czynszu, windykacją należności zajmuje się stanowisko ds. wymiaru podatku i opłat lokalnych w Urzędzie Gminy w Lubowie.
5. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubowo.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 odbywać z następujących źródeł :
- 1) wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 2) wpływy z czynszu z lokali użytkowych
 - 3) środki z budżetu gminy
 - 4) ze środków zewnętrznych w przypadku takiej możliwości
2. Wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2016 r. wyniosły : 38.600,00 zł
3. Planowane roczne wpływy netto z wynajmu mieszkań w kolejnych 5 latach:

Lp.	Źródła finansowania (w zł)	Lata kolejne				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Dochody z czynszu	50.150	61.700	60.500	62.900	61.700
2	Dochody z lokali użytkowych	52.200	52.200	52.200	52.200	52.200
	Razem	90.800	113.960	115.100	115.100	113.900

§ 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;

Prognoza wysokości wydatków w kolejnych latach:

Lp.	Rodzaj wydatku	Wysokość wydatku w latach (w zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
	x					
1	Bieżąca eksploatacja	13.000	12.500	13.000	13.500	14.000
2	Wydatki na remonty	152.960	50.000	50.000	50.000	50.000
3	Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi	60.000	61.000	62.000	63.000	64.000
	Razem	225.960	123.500	125.000	126.500	128.000

§ 9

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

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane będą remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.
2. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2017 – 2021 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

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

1) wypowiedzenie umów najemcom w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminnym;

2) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkanie;

3) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu, racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania, istotnym elementem inwentaryzacji zasobu będzie jego dokładne rozpoznanie poprzez ocenę jego stanu technicznego, zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

4. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy podjęte zostały działania zmierzające do zmiany sposobu użytkowania lokalu po byłej świetlicy wiejskiej w Wierzycach. W wyniku podziału lokalu świetlicy i wykonania niezbędnych robót przewiduje się utworzenia 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu socjalnego.

5. Planuje się również dalszą adaptację budynku w Rzegnowie nr 11A o kolejne lokale.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Nowak