

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBICZ NA LATA 2014 - 2018

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubicz obejmuje 89 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 37 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brzeźno 16 (2 lokale);
- 2) Grabowiec 28 (7 lokali);
- 3) Lubicz Dolny – ul. Toruńska 17 (4 lokale);
- 4) Lubicz Górny – ul. Warszawska 3 (6 lokali), ul. Boczna 4 (4 lokale); ul. Boczna 4a (1 lokal), ul. Boczna 4 b (1 lokal);
- 5) Młyniec Pierwszy – ul. Bierzgalska 10 (3 lokale);
- 6) Nowa Wieś 20 (1 lokal);
- 7) Złotoria – ul. Toruńska 46 (2 lokale) i ul. Pomorska 21 (1 lokal);
- 8) Grębocin – ul. Szkolna 8 (5 lokali).

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 17 budynków, w których jest właścicielem 52 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Grabowiec 12 (4 lokale na 8 ogółem) i Grabowiec 19 (2 lokale na 5 ogółem);
- 2) Gronowo 66 (3 lokale na 5 ogółem); Gronowo 70 (3 lokale na 4 ogółem);
- 3) Grębocin – ul. Karwowskiego 5 (5 lokali na 7 ogółem);
- 4) Jedwabno 47 (1 lokal na 5 ogółem);
- 5) Krobia n/Szosą 51 (1 lokal na 2 ogółem);
- 6) Lubicz Dolny – ul. Młyńska 1 (1 lokal na 5 ogółem) i ul. Dworcowa 29 (3 lokale na 7 ogółem), ul. Toruńska 13 (3 lokale na 6 ogółem), ul. Dworcowa 44 (8 lokali na 11 ogółem);
- 7) Lubicz Górny ul. Lipnowska 43 (4 lokale na 13 ogółem); ul. Lipnowska 51 (4 lokale na 7 ogółem), ul. Boczna 6 (5 lokali na 7 ogółem);
- 8) Mierzynek 11 (1 lokal na 2 ogółem);
- 9) Rogówko 72 (2 lokale na 4 ogółem);
- 10) Złotoria – ul. Toruńska 44 (2 lokale na 3 ogółem).

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 3 lokale na wynajem jako lokale socjalne.

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 1 budynek wybudowany ok. roku 1850;
- 2) 8 budynków wybudowanych ok. roku 1900;
- 3) 8 budynków wybudowanych ok. roku 1920;
- 4) 9 budynków wybudowanych ok. roku 1940;
- 5) 1 budynek wybudowany ok. roku 1970;

- 6) 1 budynek /przebudowa pralni / 2002;
7) 1 budynek /przebudowa garażu/ - 2003.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§ 3.1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Powierzchnia lokali w m ²	3.795,36 m ²	3.679,21 m ²	3.345,77 m ²	3.098,42 m ²	2.795,29 m ²
w tym lokale socjalne	85,45 m ²				
Adaptacja na mieszkania w m ²	nie przewiduje się				
Planowana sprzedaż w m ²	116,15 m ² (3 lokale)	333,44 m ² (5 lokali)	247,35 m ² (5 lokali)	303,13 m ² (6 lokali)	601,57 m ² (10 lokali)
Stan zasobu na koniec roku (w m ²)	3.679,21 m ²	3.345,77 m ²	3.098,42 m ²	2.795,29 m ²	2.193,72 m ²

2. W latach 2014 – 2018 planuje się budowę jednego budynku z 10 - 12 mieszkaniami socjalnymi.

Rozdział 2

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

§ 4. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

§ 5.1 Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014 – 2018, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. W latach 2014-2018 koszty te przedstawiają się następująco:

L.P.	ZAKRES ROBÓT	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
1.	Wymiana stolarki okiennej	17.700,00	8.000,00	9.350,00	8.200,00	6.400,00	49.650,00
2.	Wymiana stolarki	4.500,00	2.680,00	1.600,00	1.930,00	1.720,00	12.430,00

	drzwiowej						
3.	Wymiana oraz remonty dachów i ścian	30.000,00	34.860,00	40.000,00	32.000,00	44.500,00	181.360,00
4.	Wymiana podłóg	4.500,00	3.500,00	3.500,00	2.610,00	2.700,00	16.810,00
5.	Naprawa /wymiana/ instalacji elektr.	2.500,00	1.420,00	1.500,00	2.650,00	1.500,00	9.570,00
6.	Malowanie klatek schodowych	3.000,00	2.000,00	2.600,00	1.460,00	1.400,00	10.460,00
7.	Budowa bezodpływowych zbiorników sanitar. Podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji	12.800,00	10.000,00	8.160,00	6.500,00	7.600,00	45.060,00
	Razem	75.000,00	62.460,00	66.710,00	55.350,00	65.820,00	325.340,00

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2014 – 3 lokale,
- w roku 2015 – 5 lokali,
- w roku 2016 – 5 lokali,
- w roku 2017 – 6 lokali,
- w roku 2018 – 10 lokali,

§ 7. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Lubicz odrębną uchwałą.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014 – 2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

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

2. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10.1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – obniżka o 10%,
- b) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10%,
- c) lokal usytuowany na poddaszu – obniżka o 5%,
- d) brak wc w lokalu – obniżka o 5%;

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 10%,
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10%,
- c) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10%,
- d) położenie budynku (Grębocin, Lubicz Dolny, Lubicz Górny i Złotoria) podwyższenie o 10 %.

2. Przez użyte w ust.1 określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;
- 2) „łazienka” – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 3) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej (osiedlowej lub domowej).

3. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

4. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

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

§ 11.1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, zostały powierzone Zarządowi Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Lubiczu.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;

- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych;
- 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

3. Wykonywany przez Zarząd Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właściciele lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. W latach 2014 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe;
- 4) zaciągnięte kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach KC o współwłasności.

§ 14. Koszty budowy nowego budynku komunalnego będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu Państwa lub zaciągniętego na ten cel kredytu.

§ 15. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

L.P.	ZAKRES	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	93,000,00	93,000,00	91.000,00	89,000,00	89.000,00
2.	Wpływy z bieżącej eksploatacji (obsługa komunalna)	24.000,00	24.000,00	23.000,00	22.000,00	22.000,00
3.	Środki Budżetowe	48.000,00	34.910,00	78.710,00	70.050,00	78.320,00
	Razem	165.000,00	151.910,00	192.710,00	181.050,00	189.320,00

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 16. Planowane wydatki w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

L.P.	ZAKRES	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (obsługi komunalnej)	40.000,00	39.450,00	46.000,00	45.700,00	43.500,00
2.	Zakup materiałów, koszty remontów modernizacji, projekty	125.000,00	112.460,00	146.710,00	135.350,00	145.820,00
	Razem	165.000,00	151.910,00	192.710,00	181.050,00	189.320,00

Rozdział 8

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

§ 17.1 W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W kolejnych latach przewiduje się następujące wydatki inwestycyjne związane z:

- 1)- 2014 r. - opracowanie dokumentacji technicznej wykonania budynku socjalnego w Lubiczu Górnym – realizacja w latach 2015-2017
- 2)- 2015 r. - remont poszycia dachowego (dachówka) budynku komunalnego w Grabowcu w 28;
- 3)- 2016 r. - wymiana poszycia dachowego (eternit) budynku komunalnego w Gronowie 70;
- 4)- 2017 r. - remont konstrukcji dachowej oraz wymiana poszycia dachowego budynku komunalnego w Grabowcu 12;
- 5)- 2018 r. - remont konstrukcji dachowej oraz wymiana poszycia dachowego budynku komunalnego przy ul. Młyńskiej 1 w Lubiczu Dolnym.

§ 18. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie);
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika;
- 3) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która spełnienia warunki określone w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubicz.

§ 19. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Lubicz w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2014 – 2018

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2014-2018.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1.Prognozę dotyczącą wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 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 w tym czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali.
- 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 oraz koszty zakupu materiałów, remontów i modernizacji lokali i budynków.
- 8.Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W projekcie przedstawiono problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb remontowych, środków i źródeł finansowania.