



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 czerwca 2015 r.

Poz. 1429

### UCHWAŁA NR VIII/48/2015 RADY GMINY LUBRZA

z dnia 8 czerwca 2015 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubrza na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645; poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), Rada Gminy Lubrza uchwała:

#### **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2015 – 2019**

##### **Rozdział 1**

##### **Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubrza stanowią lokale, które są własnością Gminy tj.:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Program obejmuje gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wymienionymi § 1 ust. 1 w zakresie ustalonym w art. 21 cytowanej wyżej ustawy.

3. Zasób nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

##### **Rozdział 2**

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

§ 2.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 25 maja 2015 r. stanowi:

- 1) 46 lokali mieszkalnych;
- 2) 8 lokali socjalnych;
- 3) 4 lokale użytkowe.

2. Strukturę lokali według stanu na dzień 25 maja 2015 r. obrazuje tabela nr 1.

Lp.	Lokalizacja/adres	Liczba lokali			Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>		
		mieszkalne	socjalne	użytkowe	mieszkalne	socjalne	użytkowe
1	Trzebina nr 2	9	0	0	494,62	0	0
2	Trzebina nr 87	4	0	0	240,68	0	0
3	Jasiona nr1	5	0	0	286,92	0	0
4	Krzyżkowice nr 49	5	0	1	357,99	0	53,41

5	Olszynka nr 36a	2	0	0	85,68	0	0
6	Dytmarów nr 1a	2	0	1	217,32	0	148,98
7	Dytmarów nr 21	5	0	0	262,71	0	0
8	Słoków nr 24 i 24a	2	5	0	156,12	174,13	0
9	Nowy Browiniec nr 86	6	0	2	243,90	0	294,61
10	Prężynka nr 2	0	3	1	0	97,90	32,70
11	Skrzypiec nr 34	1	0	0	73,40	0	0
12	Lubrza ul. Opolska 3	4	0	0	251,99	0	0
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	0	1	45,27	0	33,63
<b>Razem</b>		<b>46</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>3078,52</b>	<b>272,03</b>	<b>563,33</b>

3. W latach 2015 – 2019 przewidywany jest dalszy etap modernizacji budynku mieszkalnego Trzebina 87.

4. Stan techniczny oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 25.05.2015 r. przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali mieszk.	Pow. użytkowa	System ogrzewania piece	Instalacja wod-kan.	Stan techniczny	Uwagi
1	Trzebina nr 2	9	494,62	c.o.	tak	dobry	
2	Trzebina nr 87	4	240,68	c.o.	tak	dobry	
3	Jasiona nr 1	5	286,92	piece	tak	zły	
4	Krzyżkowice nr 49	5	357,99	c.o.	tak	zły	
5	Olszynka nr 36a	2	85,68	c.o.	tak	dobry	budynek wspólnotowy
6	Dytmarów nr 1a	2	217,32	c.o.	tak	dobry	
7	Dytmarów nr 21	5	262,71	c.o.	tak	dobry	
8	Słoków nr 24 i 24a	7	156,12	piece	tak	zły	
9	Nowy Browiniec nr 86	6	243,90	c.o.	tak	dobry	
10	Prężynka nr 2	3	97,90	piece	tak	dobry	mieszkania socjalne
11	Skrzypiec nr 34	1	73,40	c.o.	tak	dobry	mieszkania socjalne
12	Lubrza ul. Opolska 3	4	251,99	piece	tak	zły	
13	Lubrza ul. Wolności 24	1	45,27	piece	tak	dobry	budynek wspólnotowy
<b>Razem</b>		<b>54</b>	<b>2988,63</b>				

Skala ocen: Stan techniczny budynku.

Bardzo dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów.

Dobry – budynek wymaga bieżących remontów.

Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

5. Struktura wiekowa budynków:

1) wybudowane do 1945 roku – 80%;

2) wybudowane po 1945 roku – 20%.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2014	13	54	8
2015	13	54	8
2016	13	54	8
2017	13	54	8
2018	13	54	8

7. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

LOKALE MIESZKALNE					LOKALE SOCJALNE				
lata	ilość	Stan techniczny			lata	ilość	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły			dobry	średni	zły
2015	54	33	0	21	2015	8	3	0	5
2016	54	33	0	21	2016	8	3	0	5
2017	54	33	0	21	2017	8	3	0	5
2018	54	33	0	21	2018	8	3	0	5
2019	54	33	0	21	2019	8	3	0	5

8. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) na jego zmniejszanie się:
  - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
  - b) przeznaczenie budynków do sprzedaży z wcześniejszym wykwaterowaniem lokatorów do lokali zamiennych;
- 2) na jego zwiększanie się:
  - a) zakup przez gminę kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
  - b) adaptacja budynków niemieszkalnych na lokale socjalne,
  - c) ewentualne przejęcia przez gminę budynków od innych jednostek.

### Rozdział 3

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

§ 3.1. Podstawę określenia potrzeb remontowych modernizacji stanowić będą przeglądy techniczne budynków.

2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa zagrożenia życia.

3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:

- 1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów;
- 2) przeglądy urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem;
- 3) remonty pokrycia dachowego;
- 4) przebudowa kominów;
- 5) wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej;
- 6) odwodnienie budynku oraz orynowanie dachowe.

4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych planowanych w latach 2015 – 2019 na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 5.

Rodzaj remontów	2015	2016	2017	2018	2019
Instalacje elektryczne, grzewcze, wod-kan.	2 000	3 000	3 500	3 500	3 500
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2 500	13 000	8 000	7 500	3 000
Roboty blacharsko-dekarskie	10 000	1 000	5 000	5 500	5 000
Roboty malarskie wew. oraz zewnętrzne	3 000	2 000	3 000	5 000	3 500
Roboty ogólnobudowlane	2 500	4 000	3 500	4 000	4 500
<b>RAZEM</b>	<b>20 000</b>	<b>23 000</b>	<b>23 000</b>	<b>23 000</b>	<b>19 500</b>

### Rozdział 4

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach 2015-2019

§ 4.1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) 2015 rok – 0 lokali;

- 2) 2016 rok – 0 lokali;
- 3) 2017 rok – 0 lokali;
- 4) 2018 rok – 0 lokali;
- 5) 2019 rok – 0 lokali.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5.1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach

2015 –2019, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa w zarządzeniu Wójt Gminy Lubrza, uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi wyposażenie budynku oraz lokalu w urządzenia techniczne.

3. Przyjmuje się następujące wielkości zmniejszenia stawki bazowej czynszu, przyjmując za standard lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wod-kan., łazienkę i WC, usytuowanym w średnim lub zadowalającym stanie technicznym:

- 1) brak instalacji c.o. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 2) brak łazienki, WC powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 3) lokal bez instalacji wod-kan. powoduje obniżenie stawki bazowej – 10%;
- 4) usytuowanie – suterena, poddasze – 5%.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2015 – 2019 nie może być wyższy niż 30% stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.

6. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład zasobu Gminy nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

## **Rozdział 6**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

§ 6.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z uchwałą nr III/11/2014 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 17 grudnia 2014 r., powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubrzy, jako samorządowemu zakładowi budżetowemu.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach**

§ 7.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) czynszów za lokale użytkowe;
- 3) ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) środki z budżetu Gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie kosztów:

- 1) eksploatacji;
- 2) remontów budynków gminnych;
- 3) remontów części wspólnych nieruchomości.

**Rozdział 8****Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów**

§ 8. Planuje się ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego według tabeli nr 6.

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Koszty bieżącej eksploatacji	190 000	192 200	199 500	200 100	200 100
2	Koszty remontów i modernizacji	25 000	28 000	28 000	30 000	30 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	77 300	79 100	80 000	81 000	81 000
<b>RAZEM</b>		292 300	299 300	307 500	311 100	311 100

**Rozdział 9****Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
- 4) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

**Rozdział 10****Przepisy końcowe**

§ 10. Traci moc uchwała nr XV/134/2012 Rady Gminy Lubrza z dnia 14 września 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2012 – 2016.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady

*Elżbieta Szwadowska*