



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 maja 2017 r.

Poz. 3079

UCHWAŁA NR XXXIV/220/2017 RADY GMINY LUBOMIA

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2017-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.)

Rada Gminy Lubomia uchwała co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2017-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Lubomia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lubomia

Andrzej Godoj

Załącznik do Uchwały Nr XXXIV/220/2017

Rady Gminy Lubomia

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
LUBOMIA NA LATA 2017-2022**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2017-2022 zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomia oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2017–2022 opracowany jest na sześć lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

**I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w latach 2017–2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale
mieszkalne przedstawia się następująco:**

Rok	Ogółem ilość mieszkań	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań socjalnych
2017	27	27	0
2018	26	26	0
2019	8	8	0
2020	8	8	0
2021	8	8	0
2021	8	8	0

W latach 2017-2022 ogólna liczba mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Lubomia będzie się przedstawiać następująco:

1. Lubomia – 18 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 4 budynkach komunalnych. W roku 2017 planuje się sprzedaż 1 lokalu, a w roku 2018 planuje się sprzedaż 17 lokali. Od roku 2019 nie będzie lokali komunalnych w Lubomi.

2. Syrynia – 6 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 1 budynku komunalnym

3. Pszów – 3 lokale mieszkalne, zlokalizowane w 1 budynku. W roku 2018 planuje się sprzedaż 1 lokalu. Od 2019 r. pozostaną 2 lokale mieszkalne.

Ogólna analiza potrzeb remontowych lokali zasobu Gminy Lubomia sporządzona została na podstawie dokonanych w ostatnich latach przeglądów technicznych. Analiza ta wskazuje na wykonywanie bieżących napraw lokali. Stan techniczny lokali jest dobry.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Lokalizacja budynku - adres	Ilość kompletów mieszkalnych	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Lubomia ul.Nepomucena 55-83	15	Wod.kan., centralne ogrzewanie	dobry
2.	Lubomia ul. Polna 5	2	Wod.kan., centralne ogrzewanie	dobry
3.	Lubomia ul. Mickiewicza 69	1	Wod.kan., centralne ogrzewanie	dobry
4.	Syrynia ul. Powstańców 26	6	Wod.kan., centralne ogrzewanie, centralnie	dobry

			ciepła woda	
5.	Pszów Oś.T.Kościuszki 5-7	3	Wod.kan., centralne ogrzewanie, centralnie ciepła woda	dobry

II. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

Zakres prac uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy Lubomia, czyli od uzyskanych dochodów z tytułu wpłat za czynsz najmu, wpłacany przez najemców lokali.

W latach 2017-2022 planowana jest stopniowa realizacja zadań w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych – bieżąca eksploatacja lokali.

Plan remontów i bieżących napraw zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2017 – 2022

Zasoby mieszkaniowe	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
2 budynki w Lubomi ul. Nepomucena	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys zł)	-	-	-	-
Lubomia ul. Polna 5	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 3 tys.zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 3 tys.zł)	-	-	-	-
Lubomia ul. Mickiewicza 69	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 1 tys. zł)	-	-	-	-	-
Syrynia ul. Powstańców 26	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące) 2 tys. zł)
Pszów Oś. T. Kościuszki 5-7	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys.zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys.zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (8 tys.zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (8 tys.zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (8 tys.zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (8 tys.zł)

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022.

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 27 mieszkań.

Planowana sprzedaż lokali na poszczególne lata przedstawia się następująco:

- 2017 r. planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego w Lubomi, przy ul. Mickiewicza 69,
- 2018 r. planuje się sprzedaż 15 lokali w Lubomi ul. J. Nepomucena nr 55, 57,59,61,63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83 oraz 2 lokali w Lubomi przy ul. Polnej 5 i 1 lokal w Pszowie Oś. T. Kościuszki 5/4
- 2019 r. nie planuje się sprzedaży,
- 2020 r. nie planuje się sprzedaży,

- 2021 r. nie planuje się sprzedaży,
- 2022 r. nie planuje się sprzedaży.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale zamienne,
- c) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na klatce schodowej.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania o 10%
- lokal bez łazienki lub w.c. o 10%
- lokal bez gazu o 5%
- lokal bez urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych o 10%
- lokal bez kuchni o 5%
- kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego o 5%

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

- lokal z instalacją ciepłej wody (zewnątrzną) o 5%
- lokal z siecią ciepłowniczą (zewnątrzną) o 10%

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

7. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Lubomia w drodze zarządzenia.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z postanowieniami pkt 4.

12. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomia w latach 2017-2022.

1. Ustala się następujące podstawowe i strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

– należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

– mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy. W latach 2017-2022 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach wieloletniego Programu będą dochody własne gminy.

VII. Wysokość wydatków w latach 2017-2022 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.

Obecnie budynki należące do mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie i nie wymagają gruntownych remontów.

Nie planuje się też przeprowadzania w latach 2017–2022 modernizacji lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego

Plan wydatków z podziałem na lata (w tys. zł)

Lata	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Wydatki bieżące	Koszty remontów
2017	12	11	-
2018	12	10	-
2019	8	2	5
2020	8	2	5
2021	8	2	5
2022	8	2	5

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.
2. Gmina nie przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.
4. Gmina planuje sprzedaż lokali w Pszowie. Lokale te są zlokalizowane poza terenem Gminy Lubomia, co sprawia trudności w administrowaniu nimi.
5. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań przez najemców, którzy już wyrazili chęć kupna wynajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.