

**UCHWAŁA NR XVI/164/12
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Czerwieńsk na lata 2012- 2016**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²⁾) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk na lata 2012-2016.

2. Celem uchwalenia programu jest:

- 1) przeanalizowanie i ocena gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy;
- 2) poprawa stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalizacja gospodarki czynszowej;
- 4) wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 31 budynków, w których znajduje się: 73 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5.979,43m². W 30 budynkach mieszkalnych znajduje się 56 lokali o powierzchni 2.821,78m² (tabela 1), w 20 budynkach wspólnot mieszkaniowych jest 70 lokali o powierzchni użytkowej 3.157,65m² (tabela 2), a w 1 budynku znajduje się 17 lokali socjalnych o powierzchni 236,53m² (tabela 3).

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.8, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342.

Tabela 1. Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych.

Lp	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny
1	Czerwieńsk ul. Kolejowa 3a	1	79,31	średni
2.	ul. Kolejowa 4	2	102,16	zły
3.	ul. Kwiatowa 7a	5	184,24	średni
4.	ul. Graniczna 19	1	68,11	zły
5.	ul. Rynek 16	3	185,6	średni
6.	ul. Bol. Chrobrego 5	1	47,30	średni
7.	ul. M. Rozwens 4	1	72,64	dobry
8.	ul. Klonowa 7	2	90,8	średni
9.	ul. Klonowa 10	1	42,30	średni
10.	ul. Klonowa 18	1	49,36	średni
11.	ul. Naftowa	2	94,60	średni
12.	Boryń 3	2	85,3	zły
13.	Boryń 4	1	50,30	zły
14.	Dobrzęcin3	1	75,40	zły
15.	Dobrzęcin 4	2	125,1	zły
16.	Dobrzęcin 6	2	113	średni
17.	Dobrzęcin 7	4	150,6	średni
18.	Dobrzęcin 8	6	244,40	średni
19.	Sudoł 2	1	37,48	zły
20.	Sudoł 5	1	59,96	zły
21.	Sudoł 12	1	47,80	zły
22.	Sudoł 15	1	73,39	zły
23.	Zagórze5	1	42	zły
24.	Płoty ul. Szkolna 16	3	153,17	średni
25.	Nietków ul. Kościuszki 87	1	57,1	średni
26.	Leśniów Wielki 59	2	113,3	zły
27.	Sycowice55	1	51,84	zły
28	Nietkowice 10	4	149,22	średni
29.	Nietkowice 13	1	85	średni
30.	Nietkowice 37	1	91	średni
Razem		56	2821,78	

Tabela 2. Lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Stan techniczny obiektu
1.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 4a	3	191,14	średni
2.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 7	3	118,73	średni
3.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 10	2	92,69	średni
4.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 35	7	242,20	dobry
5.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 11-12	7	318,4	średni
6.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 13	1	49,60	średni
7.	Czerwieńsk ul. Rynek 1	2	92,28	średni
8.	Czerwieńsk ul. Rynek 30	7	338,99	średni
9.	Czerwieńsk ul. Młyńska 1	3	167,77	średni
10.	Czerwieńsk ul. Składowa 5	1	25	średni
11.	Płoty Lubuska 20	1	56	średni
12.	Nietków ul. Kościuszki 50	1	56	średni
13.	Nietków ul. Kościuszki 55	2	86,95	średni
14.	Leśniów Wielki 45	3	154,04	średni
15.	Sycowice 51	1	72	zły
16.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 39	10	299,78	dobry
17.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 58-63	2	109,60	dobry
18.	Czerwieńsk ul. Składowa 5a	8	509	średni
19.	Czerwieńsk ul. Graniczna 6-8	2	89,8	średni
20.	Czerwieńsk ul. Plac Wolności 1	2	41,13	średni
Razem		70	3157,65	

Tabela 3. Lokale socjalne

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny
1.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 3a	17	236,53	średni

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy zwiększa się o lokale mieszkalne wybudowane w ramach inwestycji gminy. W latach 2013-2016 planuje się wybudować budynek mieszkalny w Czerwieńsku, co przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Lp.	Adres	Pow. użyt. lokali w m ²	Ilość lokali	2014	2015	2016
1.	Czerwieńsk ul. Kolejowa	1.050	18	200.000	1.500.000	1.500.000

Rozdział 3.

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

§ 4. Plan oraz zakres remontów i modernizacji budynków tworzących zasób w poszczególnych latach trwania programu określa tabela nr 5.

Tabela 5. Plan remontów i modernizacji.

Lp.	Adres	Zakres prac	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Czerwieńsk ul. Rynek 16	1/ remont świetlika, 2/ malowanie klatki schodowej.		15.000			8.000
2.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 3a	1/ malowanie klatek schodowych, korytarzy, 2/ wymiana, uzupełnienie armatury sanitarnej, 3/ wymiana, uzupełnienie stolarki okiennej.			13.000	15.000	8.000 15.000
3.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 7a	1/ remont dachu, 2/ wymiana grzejników.		10.000 5.000			
4.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 4	1/ remont dachu, 2/ odnowienie elewacji, 3/ malowanie klatki schodowej, 4/ wymiana drzwi wejściowych.				50.000	35.000 2.500
5.	Czerwieńsk ul. Chrobrego 5	Remont dachu.				10.000	
6.	Płoty ul. Szkolna 16	1/ wymiana rynien, 2/ remont dachu, 3/ remont ganku, 4/ ocieplenie ścian zewnętrznych.		3.000	25.000	3.000	25.000
7.	Sudoł 2	1/ rozbiórka przybudówki.		6.000			
8.	Boryń 3,4	1/modernizacja instalacji elektrycznej, 2/ remont dachu.		10.000		12.000	
9.	Dobrzęcin 8	1/ modernizacja instalacji elektrycznej.		15.000			
10.	Nietkowice 10	1/ przebudowa	4.500				

		trzonu kuchennego, 2/ naprawa rynien dachowych .		1.500			
Razem			4.500	65.500	50.000	78.000	93.500

**Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5. Lokale są zbywane, ich aktualnym najemcą. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustalone przez Radę Miejską w Czerwieńsku w odrębnej uchwale.

§ 6. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach trwania programu określa tabela nr 6.

Tabela 6. Prognoza sprzedaży lokali.

Rok	Sprzedaż lokali
2012	6
2013	5
2014	6
2015	5
2016	5
Razem	27

-

**Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej**

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkowa lokalu.

3. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standartowego lokalu.

4. Przez standartowy lokal, o którym mowa w ust. 3 rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką, lub ustępem wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną albo instalację elektryczną.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową:

- 1) brak wc – 5%;
- 2) brak łazienki – 5%;
- 3) brak c.o. – 3%;
- 4) za położenie na terenie wiejskim – 5%;
- 5) ciemna kuchnia – 5%;
- 6) suterena – 5%;
- 7) brak urządzeń wodno – kanalizacyjnych – 5%.

6. Łączna obniżka nie może być większa niż 35% stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

8. Stawka bazowa w latach 2012 – 2016 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Czerwieńsk.

10. Prognozuje się, że w latach 2013 – 2016 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie corocznie o 5% w stosunku do roku poprzedniego.

Rozdział 6.

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.

§ 8. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Spółka z o. o. POMAK w Czerwieńsku przy ul. Składowej 2.

§ 9. Częściami wspólnymi w budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzają zarządcy nieruchomości wybrani przez wspólnoty mieszkaniowe lub ich organy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczenie na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. W 2012 roku wpływy te wyniosą ok. 253.077 zł. Na każdy następny rok przewiduje się wzrost wysokości czynszów, zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonej w rozdziale 5. W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wpływy z opłat czynszowych mogą się zmniejszać w zależności od tempa sprzedaży tych lokali. Przyjęto roczny wzrost o ok. 5%, co przedstawia poniższa tabela nr 7:

Źródło wpływów	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz mieszkaniowy	253.077	265.730	279.016	292.967	307.615

§ 11. Brakujące środki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy (różnica pomiędzy kosztami a przychodami z czynszów) uzupełniane będą środkami z budżetu gminy.

§ 12. Remonty kapitalne i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy finansowane będą z budżetu gminy.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane między innymi ze środków funduszu remontowego, utworzonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 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

§ 14. Wysokość planowanych wydatków na bieżącą konserwację, remonty i modernizację inwestycje oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, dla których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela nr 8.

Wysokość wydatków	2012	2013	2014	2015	2016
Bieżąca eksploatacja	10000	25.000	25.000	30.000	30.000
Remonty i modernizacje	4.500	69.500			
Inwestycje					
Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi	24.420	25.641	26.923	28.269	29.682

Rozdział 9.

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

§ 15. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, a także modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szansę rozwiązywania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 16. Działania gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym będą w szczególności skierowane na kontynuację preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy.

§ 17. W celu utrzymania w należyтым stanie technicznym gminnego zasobu mieszkaniowego prowadzone będą sukcesywnie prace remontowe, których źródłem finansowania będą dotacje celowe z budżetu gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.