

Projekt

z dnia 8 września 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIĘNSKU**

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk na lata 2016- 2020

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 zm.¹⁾) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk na lata 2016-2020.

2. Celem uchwalenia programu jest:

- 1) przeanalizowanie i ocena gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Czerwieńsk ;
- 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 obejmuje:

- 1) 31 budynków komunalnych, w których znajduje się 45 lokali o powierzchni 2234, 31m² (tabela 1);
- 2) 19 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajduje się 55 lokali o powierzchni 2482,68m (tabela 2);
- 3) 1 budynek socjalny o 17 lokalach o powierzchni 236,53m² (tabela 3).

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
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	1	45,40	średni
9.	ul. Klonowa 10	1	42,30	średni
10.	ul. Klonowa 18	1	49,36	średni

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r.poz. 8 i 1250.

11.	ul. Naftowa	2	94,60	średni
12.	Boryń 3	2	85,3	zły
13.	Boryń 4	1	50,30	zły
14.	Dobrzęcin 3	1	75,40	zły
15.	Dobrzęcin 4	2	62,60	zły
17.	Dobrzęcin 7	3	122,20	średni
18.	Dobrzęcin 8	4	161,30	średni
19.	Sudoł 2	1	37,48	zły
21.	Sudoł 12	1	47,80	zły
22.	Sudoł 15	1	73,39	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.	Sycowice 55	1	51,84	zły
28.	Nietkowice 10	4	149,22	średni
30.	Nietkowice 37	1	91	średni
Razem		45	2234,31	

Tabela 2. Lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Stan techniczny obiektu
1.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 4a	2	114,39	średni
2.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 7	2	95,24	średni
3.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 10	2	92,69	średni
4.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 35	5	168,54	dobry
5.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 11-12	6	245,70	średni
6.	Czerwieńsk ul. Rynek 31	2	48,48	średni
7.	Czerwieńsk ul. Rynek 1	2	92,28	średni
8.	Czerwieńsk ul. Rynek 30	6	248,62	średni
9.	Czerwieńsk ul. Młyńska 1	3	167,77	średni
10.	Czerwieńsk ul. Składowa 5	1	25	średni
11.	Płoty ul. Lubuska 20	1	56	średni
12.	Nietków ul. Kościuszki 50	1	60	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	8	246,98	dobry
17.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 58-63	1	57,80	dobry
18.	Czerwieńsk ul. Składowa 5a	5	324,40	dobry
19.	Czerwieńsk ul. Graniczna 6-8	2	89,8	średni
Razem		55	2482,68	

Tabela 3. Lokale socjalne

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy zwiększy się o lokale mieszkalne wybudowane w ramach inwestycji Gminy. W latach 2016-2020 planuje się wybudować budynek mieszkalny w Czerwieńsku, co przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Lp.	Adres	Pow. użytk. lokali w m ²	Ilość lokali	2017	2018	Razem
-----	-------	-------------------------------------	--------------	------	------	-------

1.	Czerwieńsk ul. Kolejowa	1.050	18	60.000	1.500.000	1.560.000
----	-------------------------	-------	----	--------	-----------	-----------

Gmina planuje pozyskać środki z funduszu rozwoju budownictwa komunalnego z Banku Gospodarstwa Krajowego. Ubiegamy się też o członkostwo w Regionalnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Zielonej Górze umożliwiające realizację budownictwa przez RTBS. Działka gminna pod budownictwo przekazana byłaby w formie aportu do RTBS.

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 mieszkaniowy zasób w poszczególnych latach trwania programu określa tabela nr 5.

Tabela 5. Plan remontów i modernizacji.

Lp.	Adres	Zakres prac	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Czerwieńsk ul. Rynek 16	1/ remont świetlika, 2/ malowanie klatki schodowej.		17.000	8.000		
2.	Dobrzęcin 8	1/ remont pokrycia dachowego		12.000			
3.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 7a	1/ remont dachu, 2/ wymiana grzejników	6.000 4.000	12.000			
4.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 4	1/ remont dachu, 2/ odnowienie elewacji, 3/ malowanie klatki schodowej, 4/ wymiana drzwi wejściowych.				50.000	5.000 2.500
5.	Czerwieńsk ul. Chrobrego 5	remont dachu.					50.000
6.	Płoty ul. Szkolna 16	1/ remont dachu, 2/ remont ganku i malowanie klatki schodowej			25.000	5.000	
8.	Boryń 3,4	1/remont dachu			12.000		
10.	Nietkowice 10	1/ naprawa instalacji elektrycznej w piwnicy, 2/ naprawa rynien dachowych .		4.500	2.000		
Razem			10.000	45.500	51.000	55.000	87.500

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom. 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
-----	-----------------

2017	4
2018	5
2019	6
2020	5
2021	5
Razem	25

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 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 użytkową lokalu.

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

4. Przez standardowy 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 2016 – 2020 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.

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 komunalna Spółka z o. o. POMAK w Czerwieńsku z siedzibą 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 przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy. W 2017 roku planuje się wzrost czynszu o 25%, 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. 25%, co przedstawia poniższa tabela nr 7:

Źródło wpływów	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz mieszkaniowy	202.995	253.743	253.743	253.743	253.743

§ 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 inwestycji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, dla których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela nr 8.

Wysokość wydatków	2016	2017	2018	2019	2020
Bieżąca eksploatacja*	35.000	30.000	30.000	35.000	35.000
Remonty i modernizacje	10.000	45.500	51.000	55.000	87.500
Inwestycje					
Koszty Zarządu	44.580	44.580	44.580	44.580	44.580

***Bieżąca eksploatacja** - przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominarskie) czyszczenie przewodów kominowych, opłaty za energię elektryczną części wspólnych budynków, itp.

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 należytym 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 po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czerwieńsku

Leszek Jędras

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 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 Miejska w Czerwieńsku zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk w latach 2012-2016 przyjętego uchwałą nr XVI/164/12 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 26 września 2012 r. wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Opracowała:

Marianna Ostrowska