

**UCHWAŁA NR XXXV/355/2013
RADY GMINY LUBACZÓW**

z dnia 29 lipca 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Lubaczów na lata 2014 – 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, 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 (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.) Rada Gminy Lubaczów uchwala:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata
2014 – 2018 w następującym brzmieniu:**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
mieszkaniowego zasobu Gminy Lubaczów**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 6 lokali mieszkalnych i 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 633,53 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Lubaczów.

2. Zestawienie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubaczów przedstawiają poniższe tabele:

A. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lubaczów.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Stan techniczny budynku	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Basznia Dolna ul. Szkolna 26	agronomówka	średni	1	57,00
2	Hurcze 2	po remizie	średni	1	32,00
3	Hurcze 1	świetlica	dobry	1	60,00
4	Opaka 70	agronomówka	dobry	1	51,60
5	Podlesie 3	po szkole	dobry	1	54,46
6	Załuże 221/2	szkoła	dobry	1	36,00
	Razem			6	330,30

B. Zestawienie lokali socjalnych

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Stan techniczny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Basznia Dolna ul. Szkolna 26/2	agronomówka	średni	1	35,78
2	Basznia Dolna os. Sportowe 3	po przedszkolu	średni	3	209,15
3	Podlesie 3	po szkole	dobry	1	58,30
	Razem			5	303,23

§ 2. 1. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację. Prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali na obecnym poziomie.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy realizowane jest również przez przygotowywanie terenów pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie modernizacji instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej oraz przewodów kominowych.

2. Do podstawowych prac remontowo – modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy należy zaliczyć remont pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych oraz odnowienie elewacji.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Rok	Remont budynków/lokali	Modernizacja budynków/lokali
2014	Wymiana nadproży - budynek po szkole Podlesie, remont dachu - budynek po agronomówce Basznia Dolna	
2015	Remont dachu – budynek po przedszkolu: Basznia Dolna	Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, odnowienie elewacji – budynek po przedszkolu: Basznia Dolna
2016		Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, odnowienie elewacji – budynek po agronomówce: Basznia Dolna
2017		Odnowienie elewacji – budynek po szkole Podlesie
2018	Remont dachu – budynek po szkole Podlesie	

4. Na czas przeprowadzania remontów konieczne prace prowadzone będą poprzez wyłączenie lokalu z bieżącego użytkowania.

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2014 - 2018 przedstawia tabela:

Rodzaj roboty	Wartość nakładów do poniesienia w latach 2014 – 2018 [w zł]				
	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Bieżąca eksploatacja	5000	5000	5500	5500	4000
Remonty budynków i lokali	17000	38000	-	-	9000
Modernizacja budynków i lokali	-	10000	7000	6000	-
Razem wartość robót w tys. zł	22000	53000	12500	11500	13000

6. Realizacja w każdym roku planu remontów uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

7. Zakłada się, że przy planowaniu remontów wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawo Budowlane.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rodzaj lokalu/budynku	Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2014 - 2018				
	2014	2015	2016	2017	2018
Lokal/budynek	-	budynek po remizie Hurcze	-	-	-
	-	lokal w budynku po agronomówce Opaka	-	-	-

§ 4. Na wszystkie lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony. Sytuacja finansowa obecnych najemców nie rokuje możliwości wykupienia przez nich, w najbliższych latach, zajmowanych lokali. Z tego powodu nie przewiduje się możliwości sprzedaży pozostałych lokali z mieszkaniowego zasobu w latach 2014 – 2018.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na następny rok kalendarzowy ustala Wójt Gminy zarządzeniem wydawanym do dnia 31 grudnia roku poprzedniego.

3. Wójt Gminy ustala stawki czynszu uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku/lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku/lokalu:

Lp.	Wyposażenie w instalacje	Baza %	Wzrost stawki bazowej w % (+)	Obniżka stawki bazowej w % (-)
1	Tylko w wod. – kan.	100		
2	Z CO, bez łazienki, wc i gazu		20	
3	Z łazienką i wc. bez CO i gazu		20	
4	Z łazienką, wc, gazem bez CO		40	
5	Z łazienką, wc, CO bez gazu		60	
6	Pełny standard		80	
7	Bez żadnych instalacji			20
8	Budynek przeznaczony do remontu			30

3. Najemca lokalu mieszkalnego oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z:

- 1) dostawą energii elektrycznej,
- 2) dostawą wody,
- 3) dostawą gazu,
- 4) odbiorem nieczystości płynnych i stałych,
- 5) obowiązkami wynikającymi z odrębnych przepisów prawa.

4. Czynsz za najem lokalu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany rachunek bankowy.

5. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy.

2. Lokalami w budynkach będących w zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy zarządzają kierownicy tych jednostek.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. W okresie objętym programem źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody z czynszów, środki z budżetu Gminy oraz pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział .
Postanowienia końcowe

§ 8. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 10. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Spraw Społecznych Rady Gminy.

§ 11. Traci moc uchwała Rady Gminy Lubaczów Nr XXVII/267/2008 z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata 2008 – 2012.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Roman Cozac

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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.

Poprzedni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym został uchwalony przez Radę Gminy Lubaczów uchwałą Nr XXVII/267/2008 z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata 2008 – 2012.

Mając powyższe na uwadze opracowując wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów kierowano się potrzebą racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, zgodnie z rzeczywistymi potrzebami remontów i modernizacji w kolejnych latach w oparciu o dostępne na ten cel środki finansowe.