

**UCHWAŁA NR XXV/216/08
RADY MIEJSKIEJ W LUBSKU**

z dnia 16 grudnia 2008r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Lubsko na lata 2009 - 2013**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218) Rada Miejska w Lubsku uchwała:

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2009 - 2013”

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział 1

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

§ 1. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy Lubsko zarządza i administruje Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Lubsku.

2. Stan zasobów mieszkaniowych gminy na terenie miasta na dzień 15 września 2008r. przedstawia się następująco:

- budynki komunalne - 97,
- budynki wspólnot mieszkaniowych - 305,

- własnościowe lokale mieszk. w bud. wspólnot - 71,
- lokale mieszkalne w budynkach komunalnych - 218,
- komunalne lokale mieszkaniowe w bud. wspólnot - 796,
- komunalne lokale mieszkalne ogółem - 1.014,
- powierzchnia użytkowa komunalnych lokali mieszk. - 52.184,72m²,
- komunalne lokale socjalne - 9,
- powierzchnia użytkowa lokali socjalnych - 326,65m².

3. Gmina mając na uwadze potrzebę rozwiązywania problemów mieszkaniowych planuje w najbliższym czasie (lata 2010 - 2011) przystąpić do budowy budynków mieszkalnych przy ul. XX - Lecia w Lubsku - budynek wielorodzinny i przy ul. Warszawskiej budowa szeregową - 6 lokali socjalnych. Łącznie w planowanych budynkach może powstać do 20 mieszkań.

4. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy:

Poprawa istniejącego stanu wymaga znacznych nakładów remontowych. Obecnie komunalne zasoby mieszkaniowe posiadają stan techniczny niezadowalający.

W czterostopniowej skali i ujęciu procentowym stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Stan techniczny	Zasoby komun.	Wspóln. mieszk.
1.	dobry	10%	20%
2.	średni	15%	30%
3.	niezadowalający	55%	35%
4.	zły	20%	15%

Określając stan techniczny uwzględniono:

- dobry: gruntowej naprawy wymaga najwyższej jeden podstawowy element budynku,
- średni: wymiany lub naprawy gruntowej wymagają nie więcej niż dwa elementy podstawowe budynku,
- niezadowalający: wymiany lub naprawy gruntowej wymagają trzy elementy główne budynku,
- zły: budynek wymaga remontu kapitalnego, tzn. wymiany lub gruntowej naprawy ok. 60% podstawowych elementów budowlanych.

Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących i w miarę możliwości remontów kapitalnych. Głównym założeniem

programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym oraz uzasadnione inwestowanie.

Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne:

	Miasto %	Gmina %
a) w budynkach komunalnych		
- z c.o.	1,0%	25%
- z łazienką	20%	63%
- z w.c.	28%	63%
- z gazem	97%	-
b) w budynkach wspólnot mieszk. z udziałem gminy		
- z c.o.	21%	-
- z łazienką	62%	-
- z w.c.	72%	-
- z gazem	100%	-

5. Zgodnie z zakładanymi limitami wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne Gminy Lubsko na lata 2009 - 2011 przyjęto, co następuje:

- w roku 2009 nie przewiduje się środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- w roku 2010 planuje się wydatki na budownictwo mieszkaniowe w kwocie 500 tys. zł, w tym z budżetu gminy 75 tys. zł,
- w roku 2011 planuje się wydatki na budownictwo mieszkaniowe w kwocie 2,0 mln zł, w tym z budżetu gminy 300 tys. zł.

Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych pozostaje w działalności urzędu jednym z ważniejszych zadań do realizacji.

W tym celu przygotowano są i będą przygotowywane tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

W planie zagospodarowania przestrzennego miasta oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewidziane są tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W mieście Lubsko przeznacza się na ten cel tereny zlokalizowane w obrębie ulic: Kieleckiej, Letniej

- Kosynierów, Geodetów - Wiosny Ludów, Czwartaków - Pokoju, Sienkiewicza - Krasińskiego, Dębowej, Robotniczej - Słowackiego, Strzeleckiej.

Na terenie wiejskim na ten cel przeznacza się tereny zlokalizowane w obrębie sołectw: Lutoł - 1,5ha, Górzyn - 2,5ha, Raszyn - 0,5ha, Chocicz - 2,0ha, Stara Woda - 0,6ha, Białków - 2,5ha, Mierków - 2,0ha, Grabków - 0,8ha.

Pod budownictwo wielorodzinne - tereny położone przy ul. XX - lecia PRL w Lubsku.

6. W mieszkaniowym zasobie gminy obserwuje się ostatnio zmniejszenie liczby mieszkań użytkowanych z tzw. ruchu ludności.

Powodem takiego stanu rzeczy jest wykup lokali przez dotychczasowych najemców, brak budownictwa społecznego i niewielki udział budownictwa indywidualnego.

Przewiduje się, że mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach będzie się zmniejszał z uwagi na dalszą sprzedaż lokali i szacunkowo można przyjąć ubytki zasobów w sposób następujący: w roku 2009 i w latach następnych - od 2% do 4%.

Przy tych założeniach prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Ilość bud. komunalnych
2009	1014	14	97
2010	969	16	95
2011	929	19	93
2012	889	23	91
2013	849	27	89

7. Z zasobu mieszkaniowego gmina zobowiązana jest wydzielić część lokali, które przeznaczone winny być na wynajem jako lokale socjalne dla osób:

- które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu

- na zasadach ogólnych,
- zobowiązanych wyrokiem sądowym o eksmisji do opuszczenia mieszkania dotychczasowego.

Na lokale socjalne przeznaczają się lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

Przyjmuje się, że lokale takie będą spełniać następujące kryteria:

- posiadać minimum jedną izbę spełniającą warunki samodzielnego lokalu,

- znajdują się w budynkach, które nie posiadają gazu sieciowego,
- nie posiadają wewnątrz w.c., łazienki,
- położone są na poddaszu,
- znajdują się w budynkach o gorszym stanie technicznym, lecz nie stwarzających zagrożenia dla mieszkańców,
- i inne wg oceny wynajmującego.

W roku 2008 wydzielonych zostało 9 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, są to:

Lp.	Adres		Ilość izb	Pow. użyt.	Uwagi
1.	Lubsko ul.	Popławskiego 3/1	1p+k	24,21	
2.	Lubsko ul.	Warszawska 136/1	1p+k	28,57	
3.	Lubsko ul.	Warszawska 136/2	1p+k	28,57	
4.	Lubsko ul.	Warszawska 136/3	1p	30,30	
5.	Lubsko ul.	Warszawska 136/4	1p+k	42,96	
6.	Lubsko ul.	Warszawska 136/5	1p+k	58,90	
7.	Lubsko ul.	Warszawska 136/6	1p+ k	30,83	
8.	Lubsko ul.	Warszawska 136/7	1p	39,50	
9.	Lubsko ul.	Warszawska 136/8	1p+k	42,81	

W kolejnych latach prognozuje się zwiększenie zasobu lokali socjalnych w mieście o około 4 lokale rocznie, przede wszystkim uzyskiwanych z ruchu ludności.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Uwzględniając istniejący stan techniczny zasobów mieszkaniowych w mieście, praktycznie w każdym budynku należy dokonywać bieżących konserwacji, napraw i usuwania występujących awarii.

Potrzeby remontowe budynków w branżach: instalacji gazowej, elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej oraz robót zduńskich będą się zmniejszały z uwagi na znaczną ilość dokonywanych remontów w tym zakresie w ostatnich latach. Największy udział w kosztach remontów będą miały roboty dekarские. W branży tej prowadzono przede wszystkim remonty zabez-

pieczające wymianę pewnych elementów pokryć np. kominów, świetlików, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych.

Zgodnie z informacją zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy wpływy z czynszów zdecydowanie nie wystarczają na pokrycie wszystkich potrzeb. Coraz większy udział w kosztach utrzymania budynków stanowić będą remonty związane z naprawą dachów i elewacji.

Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądów stanu technicznego.

Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lubsko będą finansowane poprzez wpłaty na fundusze remontowe wspólnot.

Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

2. Przewidywany plan finansowania remontów bieżących budynków i lokali oraz kosztów konserwacji w zasobie gminy, w poszczególnych latach.

Remonty w tys. zł	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
1	2	3	4	5	6
Pokrycia dachowe	95	120	140	170	200
murowe	65	70	80	80	90

1	2	3	4	5	6
Instalacje wod. - kan. elek.	60	70	70	70	70
stolarka	40	40	40	40	40
zduńskie	60	60	60	60	60
konserwacje	60	70	80	90	100
Razem:	400	450	500	550	600

3. Przewidywany plan finansowania remontów w częściach wspólnych (teren miasta)

Remonty w tys. zł	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
pokrycia dachowe	120	130	140	150	160
murowe	110	120	130	140	150
instalacje wod. - kan. elek.	30	30	30	30	30
malarskie	35	40	45	50	55
stolarka	10	10	10	10	10
konserwacje	25	30	35	40	45
RAZEM:	330	360	390	420	450
Przewidywany plan finansowania remontów w zas. gminy i częściach wspólnych	730	810	890	970	1.050

Rozdział 3

- 2013r. - 40.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy prowadzona jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Lubsku w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości.

2. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom dążyć będzie do zbycia lokali w poszczególnych budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędna ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale rady miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych, gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań, w wyniku, której zostanie taki lokal sprzedany najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

3. Przewiduje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

- 2009r. - 45,
- 2010r. - 40,
- 2011r. - 40,
- 2012r. - 40,

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 4. 1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Burmistrz Lubaska w drodze zarządzenia zgodnie z poniższymi zasadami i ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

W 2008r. ustalona została miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjną, elektryczną, w.c. i łazienkę w wysokości 3,81zł, stanowiącej 1,40% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustalona została w wysokości 50% stawki czynszu najniższego, tj. 1,14zł za 1m².

2. Ustala się, że stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2009 - 2013 wzrastać będzie o 10% w stosunku do roku poprzedniego i w okresie tym nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy obowiązującym wskaźniku przeliczeniowym 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie Województwa Lubuskiego.

3. Do stawki czynszu stosuje się obniżki uwzględniające wartość użytkową lokalu:

1) uwzględniające położenie lokalu w budynku:

- za mieszkanie w suterenie - 10%,
- za mieszkanie wspólne - 10%,
- za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 10%;

2) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację oraz ich stan:

- za brak centralnego ogrzewania - 10%,
- za brak łazienki - 10%,
- za brak w.c. w budynku - 10%,
- za brak gazu przewodowego - 10%,
- za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 10%;

3) uwzględniające ogólny stan techniczny budynku:

- za mieszkanie w budynku, z którego lokatorzy powinni być wykwaterowani ze względu na zły stan techniczny, określony decyzją organu nadzoru budowlanego - 20%;

4) łącznie obniżka z pkt 1 + 2 nie może wynosić więcej niż 60%.

4. Do stawki czynszu stosuje się podwyżki uwzględniające położenie budynku:

1) ze względu na zabudowę wolnostojącą do dwóch wydzielonych lokali mieszkalnych - 10%.

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

6. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń, których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie nie zwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz nie podwyższony. Ulepszeniem w tym rozumieniu jest założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas nie wyposażonego w taką instalację.

7. Objaśnienia dotyczące niektórych pozycji:

- za mieszkanie wspólne rozumie się najem poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców,
- c.o. dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające

stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie, bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera ftp.),

- przez w.c. w mieszkaniu rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki; dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu położonego po za nim na tej samej kondygnacji,

- przez urządzenie wodociągowo - kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szamba).

Rozdział 5

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

§ 5. 1. Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na terenie miasta i gminy, zgodnie z uchwałą Nr XIII/81/07 Rady Miejskiej w Lubsku zawartą w dniu 29 października 2007r. powierzony został Zakładowi Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Lubsku.

2. Zarządzanie obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami i utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej sieci i obsługę finansowo - księgową zarządnego zasobu.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 - 2013

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) czynsze za lokale użytkowe;
- 3) opłaty za wynajem garaży;
- 4) opłaty za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze.

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, z uwagi

na prowadzoną preferencyjną sprzedaż mieszkań i zmianę stawki czynszu stosownie do podjętych uchwał rady miejskiej, będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie.

Całokształt przychodów pomocnych w dofinansowaniu gospodarki mieszkaniowej prognozuje się jak niżej:

Środki finansowe tys. zł	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
czynsz mieszkaniowy	2.200	2.400	2.500	2.500	2.200
czynsz za lok. użytkowe	170	180	180	180	180
opłaty za garaże	25	27	27	27	27
Razem:	2.395	2.607	2.707	2.707	2.407

Uwzględniając stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy oraz potrzeby finansowe na jego poprawę, planowane do uzyskania środki będą niewystarczające.

§ 7. Koszty związane z budową nowych mieszkań lub adaptacją budynków na cele mieszkaniowe finansowane będą z budżetu gminy i środków zewnętrznych.

Rozdział 7

Planowane wydatki w latach 2009 - 2013:

Wysokość wydatków w latach 2009 - 2013 z podziałem na koszty

Remonty w tys. zł	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.
Zarządu nieruchom. we wspóln. mieszk. Eksploatacji	260	260	280	280	300
Remonty + konserw.	150	160	170	180	190
Inwestycyjne	730	810	890	970	1050
Razem:	1.140	1.230	1.340	1.430	1.540

Rozdział 8

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

§ 8. 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej.

Działania gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem będą w szczególności skierowane na kontynuowanie preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Ze względu na dużą ilość osób oczekujących na otrzymanie lokalu z zasobów komunalnych, gmina w znacznym stopniu ograniczy sprzedaż odzyskiwanych lokali w drodze przetargu.

Przewiduje się zbywanie lokali w przetargu, przede wszystkim takich, które uzyskane zostaną po przekwaterowaniu lokatorów z mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 80m na mniejsze.

2. W pewnym stopniu poprawę warunków mieszkaniowych przewiduje się poprzez dokonywanie zamian lokali mieszkalnych między najemcami, w szczególności w przypadkach, gdy w wyniku zamiany liczniejsza rodzina zamieszkująca w lokalu nadmiernie zagęszczonym otrzyma lokal o większej powierzchni oraz zamian lokali zadłużonych

na mniejsze.

3. Istniejący zasób mieszkaniowy nie zabezpieczy występujących w tym zakresie potrzeb, dlatego też ważnym zadaniem gminy jest stwarzanie warunków do powstawania nowych mieszkań.

W tym celu gmina w dalszym ciągu będzie podejmowała działania w zakresie:

- przygotowania i udostępnienia zainteresowanym inwestorom (prywatnym, spółdzielczym i innym) terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- komunalizacji terenów budowlanych, jak też zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa,
- pozyskiwania obiektów będących własnością przedsiębiorstw, działających na terenie gminy, które zalegają od kilku lat z płatnością podatków od nieruchomości i wyrażą zgodę na przekazanie obiektów na rzecz gminy w zamian za zmniejszenie zobowiązań,
- przystosowania pozyskiwanych obiektów na cele mieszkaniowe, ze szczególnym uwzględnieniem adaptowania ich na lokale socjalne. Uzależnione to będzie jednak od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubska.

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

Przewodniczący Rady
Andrzej Tomiałowicz