



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 16 grudnia 2013 r.

Poz. 2759

### UCHWAŁA NR XXXIII.89.2013 RADY GMINY W OTYŃIU

z dnia 29 listopada 2013r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otyń na lata 2014 – 2019

Na podstawie, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 594, ze 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 2005r., Nr 31, poz. 266, ze zm.) uchwała się co następuje:

#### **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OTYŃ NA LATA 2014 – 2019** **Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem programu jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Otyń w latach 2014-2019 w sposób racjonalny i efektywny.

§ 2. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gmina w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale mieszkalne, socjalne i zamienne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy.

§ 3. Przez zasób mieszkaniowy gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy.

#### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Otyń - stan na 31 sierpnia 2013r., wynosi 17 budynków w których mieści się 19 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 980,74 m<sup>2</sup>.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale w większości o złym stanie technicznym, wybudowane przed rokiem 1945 w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 19 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 3 to lokale socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 166,36 m<sup>2</sup>. Wykaz lokali socjalnych zamieszczony jest w tabeli nr 1.

**Tabela nr 1**

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )
1.	Otyń, ul. Kościuszki 37	1	36,00
2.	Bobrowniki, ul. Szkolna 1	1	70,36
3.	Czasław 28 (kontener)	1	60,00
	<b>Razem</b>	<b>3</b>	<b>166,36</b>

3. Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy Otyń znajduje się 16 lokali innych niż socjalne których łączna powierzchnia wynosi 814,38 m<sup>2</sup>. Z tego 9 lokali o powierzchni 477,77 m<sup>2</sup> umieszczonych jest w budynkach w 100% stanowiących własność gminy. Wykaz tych lokali zamieszczony jest w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2**

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )
1.	Otyń, ul. Chrobrego 18	1	57,47
2.	Otyń, ul. Żeromskiego 3/1	1	50,67
3.	Niedoradz, ul. Struga 11	2	55,88
4.	Niedoradz, ul. Struga 31	2	87,70
5.	Czasław 10	1	93,10
6.	Czasław 40	1	71,30
7.	Konradowo 29	1	61,65
	<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>477,77</b>

4. W 7 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których swój udział posiada gmina, usytuowanych jest 7 lokali o łącznej powierzchni 336,61 m<sup>2</sup>. Wykaz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych zamieszczony jest w tabeli nr 3.

**Tabela nr 3**

Lp.	Budynek	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa ( m <sup>2</sup> )
1.	Otyń, ul. Rynek 3	1	67,34
2.	Otyń, ul. Moniuszki 6	1	42,20
3.	Otyń, ul. Lipowa 11	1	57,85
4.	Modrzyca ul. Nałkowskiej 2	1	52,47
5.	Bobrowniki ul. Klonowa 1	1	44,87
6.	Niedoradz ul. Zielonogórska 17	1	39,29
7.	Ługi 30	1	32,59
	<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>336,61</b>

5. W okresie objętym niniejszym programem gmina nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych. Planuje generalny remont dwóch budynków w m. Czasław 8 i w m. Zakęcie w celu pozyskania pięciu lokali socjalnych.

**Rozdział 2.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali.  
Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali socjalnych należących do zasobu gminy.****Tabela nr 4**

Lp	Adres	Licz mie.	Naprawa dachu i rynien	Naprawa korony komina	Wym. okien w lokalu	Rem. pieców kaflow.	Rem. trzonu kuch.	Naprawa drzwi wejść. w budyn.	Wym. instal. elektr.
1	Otyń ul. Kościuszki 37	1						x	
2	Bobrowniki ul. Szkolna 1	1	x					x	
3	Czasław 28 (kontener)	1	Budynek do remontu i przestawienia						
4	Czasław 8	5	Budynek przeznaczony do adaptacji na mieszkania socjalne						
5	Zakęcie 27	1	Budynek przeznaczony do adaptacji na mieszkania socjalne						

**Analiza podstawowych potrzeb remontowych budynków należących do zasobu gminy****Tabela nr 5**

Lp	Adres	Licz mie.	Naprawa dachu i rynien	Naprawa korony komina	Wym. okien w lokalu	Rem. pieców kaflow.	Rem. trzonu kuch.	Naprawa drzwi wejść. w budyn.	Wym. instal. elektr.
1	Otyń ul. Chrobrego 18	1							
2	Otyń ul. Żeromskiego 3/1	1							
3	Niedoradz ul. Struga 11	2						x	
4	Niedoradz ul. Struga 31	2							
5	Czasław 10	1							
6	Czasław 40	1			x			x	
7	Konradowo 29	1	x	x	x				

## Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali mieszkalnych we wspólnotach

**Tabela nr 6**

Lp	Adres	Licz. mie.	Naprawa dachu i rynien	Naprawa korony komina	Wym. okien w lokalu	Rem. pieców kafl.	Rem. trzonu kuch.	Naprawa drzwi wejśc.w budyn.	Wym. Instal. Elektr.
1	Otyń ul. Rynek 3	1							
2	Otyń ul. Moniuszki 6	1			x	x			
3	Otyń ul. Lipowa 11	1			x				
4	Modrzyca ul. Nałkowskiej 2	1							
5	Bobrowniki ul. Klonowa 1	1			x				
6	Niedoradz ul. Zielonog. 17	1							
7	Ługi 30	1							

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i uchwałę Rady Gminy Otyń Nr XXXVIII/220/05 z dnia 25 listopada 2005r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Otyń, oraz uchwałę Rady Gminy w Otyniu Nr XXVI/34/2008 z dnia 9 października 2008r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Otyń.

2. W latach 2014 - 2019 planuje się sprzedaż na poziomie dwóch lokali średniorocznie na rzecz aktualnych najemców, po złożeniu przez nich wniosków, na zasadach preferencyjnych lub w drodze przetargu na rzecz osób fizycznych.

3. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach użyteczności publicznej:

- lokal mieszkalny w budynku Gminnego Ośrodka Kultury, ul. Chrobrego 18w Otyniu,
- lokal mieszkalny w Zespole Szkół w Otyniu, ul. Żeromskiego 3,
- lokal mieszkalny w świetlicy wiejskiej, Ługi 30.

4. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna ułatwia zarządzanie nieruchomości, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podstawową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Otyń w oparciu o ustalone zasady polityki czynszowej.

2. Gmina będzie realizować politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę podstawową czynszu:

- brak łazienki -10%
- brak urządzeń wodociągowo kanalizacyjnych -10%

- brak c.o. - 10%

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

5. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu, nie częściej niż raz w roku.

7. Maksymalny czynsz obowiązujący w zasobach mieszkaniowych gminy nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim, obwieszczonego przez Wojewodę Lubuskiego.

#### **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**

§ 7. 1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Otyń zarządza Wójt Gminy Otyń.

2. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

3. W szczególności zadaniem Wójta jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) wykonania czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- d) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- e) prowadzenie ewidencji księgowej, w sposób pozwalający na określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Otyń w okresie objętym programem są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz inne dochody własne z budżetu gminy.

2. Generalny remont budynku w m. Czaśław 8 i w Zakęciu może być sfinansowany z budżetu gminy, kredytów preferencyjnych oraz dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego.

**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**

**Tabela nr 7**

Lp.	Rodzaj kosztów	Rok 2014 zł	Rok 2015 zł	Rok 2016 zł	Rok 2017 zł	Rok 2018 zł	Rok 2019 zł
1	Koszty bieżącej eksploatacji	24.000	24.400	24.800	25.200	25.700	26.200
2	Koszty remontów	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
3	Koszty modernizacji lokali i budynków		10.000	10.200	10.400	10.600	10.800
4	Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi, których gmina	7.043	7.184	7.327	7.473	7.623	7.776

	nie jest jedynym ze współwłaścicieli						
5	Wydatki inwestycyjne:						
	a. kapitalny remont budynku przy ul. Struga 31			<b>100.000</b>			
	b. kapitalny remont budynku Zakęcie 27				<b>100.000</b>		
	c. adaptacja na mieszkanie socjalne Czasław 8					<b>576.800</b>	
	d. budynek miesz. kontener.						<b>73.400</b>

#### **Rozdział 7.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. Biorąc pod uwagę wysokie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, gmina dążyć będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych.

2. Ze względu na zwiększającą się ilość wyroków sądów orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gmina wyremontuje budynek mieszkalny z przeznaczeniem na pięć lokali socjalnych.

#### **Rozdział 8.**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

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

Przewodniczący Rady  
*Sławomir Michalski*