



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 31 grudnia 2013 r.

Poz. 2899

UCHWAŁA NR XL/313/2013 RADY GMINY SKĄPE

z dnia 20 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe na lata 2014 - 2019

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.), **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem realizacji zadań własnych Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąpe na lata 2014-2019.

§ 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 lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł. Tworzenie warunków w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty jest uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy na obszarze Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Gmina Skąpe wg stanu na dzień 30 listopada 2013 r. dysponuje 15 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy, w których znajdują się 24 lokale mieszkalne. Natomiast w 30 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiada 45 lokali mieszkalnych. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 69 lokali mieszkalnych, spośród których wyodrębniono:

- 4 lokale socjalne wynajmowane na czas określony,
- 65 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego wynosi 3085,63 m².

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Gminy wraz z udziałem w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.11.2013 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych (szt)	15
2.	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (szt.)	24
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych (m2)	1108,05

4.	Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych (szt.)	50
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych (m ²) w tym: - garaże - sklepy - pomieszczenia gospodarcze - lokale usługowe	963,48 668,36 83,65 119,20 92,27
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (szt.)	31
7.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.)	45
8.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m ²)	1977,58
9.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.) - piwnice	23
10.	Powierzchnia gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (m ²)	189,37

2. Stan ilościowy zasobu ulega systematycznemu zmniejszaniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań. W minionych latach w efekcie wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, mieszkaniowy zasób Gminy ulegał systematycznym zmianom. Ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji Gminy znacznie się zmniejszyła. W oparciu o statystyczne zmiany ilości lokali mieszkalnych prognozuje się stan ilościowy zasobu podany poniżej.

**Prognozowana ilość lokali mieszkalnych
wchodzących w skład zasobu Gminy Skąpe w latach 2014 – 2019**

Rok	Ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym Gminy wg stanu na 30 listopada 2013 r.	
	ogółem	w tym socjalne
2013	69	4
2014	66	4
2015	71	10
2016	60	10
2017	63	10
2018	60	10
2019	57	10

3. Potrzeby mieszkaniowe wynikają z zapotrzebowania na lokale mieszkalne osób i rodzin, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i z powodu niskich dochodów ubiegają się o najem lokalu komunalnego. Obecnie na przydział lokalu oczekuje 18 rodzin.

4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy jest niezadowolający, gdyż w większości są to budynki wybudowane przed rokiem 1945. Budynki, które wybudowano w okresie późniejszym nie spełniają obowiązujących obecnie norm budowlanych, szczególnie termicznych, a jakość stolarki i pokryć dachowych jest zdecydowanie zła. W tej sytuacji utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym wymaga znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony jest od możliwości finansowych współwłaścicieli i wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty.

Przewidziane w programie działania ukierunkowane są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakłada się, że w ramach nakładów na remonty i modernizację następować będzie sukcesywna poprawa wyposażenia lokali, co spowoduje podniesienie standardu wynajmowanych mieszkań. W ramach realizacji obowiązku Gminy wynikającego z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przewiduje się adaptację budynków gospodarczych na lokale socjalne.

Rozdział 3.

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

§ 4.1. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością komunalną, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, nie odpowiadający współczesnym normom stan konstrukcji i termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków tj.: dachy, stropy, schody. Corocznie będzie ustalany szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od decyzji wspólnot mieszkaniowych. W budynkach wspólnot plany remontowe opracowywane są na określony rok kalendarzowy w formie uchwał. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji ich planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności, po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy na poszczególne lata budżetowe.

Zestawienie potrzeb remontowych przedstawiono poniżej w tabeli:

Zakres remontów	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	wartość	wartość	wartość	wartość	wartość	wartość	wartość
Instalacje elektryczne	2.700,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Instalacje wodno-kanalizacyjne	300,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Elewacje	-	-	-	-	-	-	-
Okna	5.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Inne:							
-piece	1.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
-dachy	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
-konserwacje	2.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
-drzwi	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
-wentylacje	200,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
-malowanie klatek	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
-instalacje gazowe	3.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Fundusz remontowy	21.734,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Ogółem	43.634,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00

Planowany koszt remontów, napraw i modernizacji

Zakres robót	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Remonty ogólnobudowlane	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Naprawy i konserwacje	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Fundusz remontowy	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Razem	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00

Wykonanie planowanych remontów pozwoli na utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego zasobu.

Powyższe kwoty zostały wyliczone, na podstawie aktualnych potrzeb remontowych przy uwzględnieniu poziomu cen i kosztów robót wg stanu na 30 listopada 2013 r.

Planowane koszty mogą ulegać zmianie, co zostanie uwzględnione w corocznych szczegółowych planach remontów opracowywanych przez Samorządowy Zakład Gospodarki Komunalnej w Skapem.

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

§ 5. Sprzedaż mieszkań w Gminie prowadzona jest głównie na rzecz najemców w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Lokale wolne zbywane są w drodze przetargu nieograniczonego.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty umożliwiające nabycie lokalu za obniżoną cenę w stosunku do wartości rynkowej lokalu w oparciu o odrębną uchwałę Rady Gminy. Wynikiem stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych bonifikat jest sukcesywna sprzedaż corocznie około 3 lokali mieszkalnych. Szacuje się, że w 2019 roku Gmina posiadać będzie 60 lokali mieszkalnych w tym 10 lokali socjalnych, co stanowić będzie 85% obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Uwzględniając potrzeby i możliwości Gminy przewiduje się, że w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kształtować się w sposób następujący:

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	3	3	3	3	3	3

Ustalając warunki sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, Gmina będzie stosować zasady preferencyjne, zachęcające do wykupu jak największej ilości mieszkań.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Czynsz za najem lokali mieszkalnych i socjalnych będzie wyliczany na podstawie zasad określonych w Uchwale Nr XX/106/2004 Rady Gminy w Skąpem z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie określenia zasad polityki czynszowej na najem lokali mieszkalnych i socjalnych w Gminie Skąpe (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2004 r. Nr 44, poz. 796).

2. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

3. Stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu jest ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki obniżające:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne,
- ogólny stan techniczny budynku.

4. W latach 2010 - 2013 bazowa stawka czynszu za najem 1m² lokalu mieszkalnego i socjalnego kształtowała się następująco:

Rok	Stawka czynszu za najem 1 m ² pow. użytkowej. lokalu mieszkalnego	Stawka czynszu za najem 1 m ² pow. użytkowej. lokalu socjalnego
2010	2,15	0,54
2011	2,15	0,54
2012	2,15	0,54
2013	2,15	0,54

Przewidywane dochody w latach 2014-2019

Rodzaj dochodu	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dochody z najmu	61.100,00	62.500,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00

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**

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Skąpe zarządza zakład budżetowy. Zakres wykonywanych zadań przez ten zakład określa statut Samorządowego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Skąpem oraz uchwała w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zakład zarządza budynkami komunalnymi oraz wykonuje obowiązki Gminy jako właściciela nie wyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Do obowiązków Zakładu należy:

- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe zgodnie z uchwałami Rady Gminy Skąpe w tym w zakresie lub zarządzeniami Wójta Gminy Skąpe,
- naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe,
- naliczanie i pobieranie innych opłat związanych z wynajmem lokali,
- dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- wykonywanie obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy o własności lokali w ramach wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
- dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i pomieszczeń,

- naprawy i wymiana instalacji wodociagowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków Gminy
- zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków do lokali komunalnych stosownie do zawartych umów najmu,
- prowadzenie czynności egzekucyjnych względem najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

2. W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

3. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę wybieranego przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. W latach 2014 - 2019 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- wpływy z wynajmu komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i piwnic,
- środki z budżetu Gminy ustalane w rocznych planach budżetowych,
- inne możliwe do pozyskania środki w ramach wsparcia budowy i remontów mieszkań komunalnych,
- pozostałe dochody.

2. Zestawienie dochodów z tytułu najmu lokali w roku 2013 r.

Rodzaj dochodu	2013
Dochody z najmu	59.300,00

3. W latach następnych dochody z tytułu opłat czynszu za najem lokali ustala się przy następujących założeniach:

- sprzedaż mieszkań w latach wg rozdz. 4,
- przewidywane podwyżki czynszu do 3 % w kolejnych latach.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 9. 1. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy będą dochody pochodzące z opłat wnoszonych przez najemców lokali.

2. W kolejnych latach przewiduje się następującą wysokość wydatków:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji ZGK	4.900,00	6.000,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00
Remonty ogólnobudowlane	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Naprawy i konserwacje	14.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Fundusz remontowy	21.700,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Koszty zarządnie ruchomościami wspólnymi(wynagrodzenie, utrzymanie części wspólnych)	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00
RAZEM:	118.200,00	62.500,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00

3. Zestawienie dochodów i wydatków:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy	61.100,00	92.500,00	92.000,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00
Przewidywane dochody z najmu lokali	61.100,00	62.500,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00
Środki z budżetu Gminy ustalane w rocznych planach budżetowych	-	30.000,00	30.000,00	-	-	-

4. Przewidywane wydatki inwestycyjne.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Środki z budżetu Gminy	0,00	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM:	0,00	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00

Szacunkowe kwoty wydatków inwestycyjnych są wydatkami prognozowanymi. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określi każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział 9.

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

§ 10. 1. Gmina, mając na uwadze zapotrzebowanie na lokale mieszkalne popiera wszelkie działania zmierzające do zwiększenia oferty w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności:

- podejmuje budowę lokali socjalnych,
- podejmuje adaptację obiektów o innym przeznaczeniu celem uzyskania pomieszczeń dostosowanych do zamieszkania w formie lokali socjalnych,

2. Dla sfinansowania wysokich kosztów budowy lokali socjalnych Gmina korzysta z wsparcia finansowego możliwego do pozyskania z innych źródeł.

3. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdz. IV. Gmina będzie kontynuować sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali a działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku.

4. Wykaz ilościowy wspólnot z lokalami stanowiącymi własność Gminy:

Lokale gminne we wspólnocie mieszkaniowej	Liczba wspólnot	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
45	30	1977,58

Lokalizacja budynków wspólnot, w których Gmina posiada lokale:

Lp.	Miejscowość	ulica/numer	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
1.	Łąkie	38	1	72,94
2.	Darnawa	19	2	105,46
3.	Kalinowo	10	1	48,10
4.	Międzylesie	6	1	69,30
5.	Międzylesie	18	2	87,00
6.	Rokitnica	11	1	22,00
7.	Ołobok	26	1	28,00
8.	Ołobok	8	3	170,16
9.	Niekarzyn	56A	2	87,45
10.	Niekarzyn	58	1	56,20
11.	Radoszyn	43	1	60,70
12.	Radoszyn	65	2	73,45
13.	Podła Góra	23	1	63,46
14.	Zawisze	6	1	36,70
15.	Zawisze	7	1	37,34
16.	Zawisze	9	1	37,73
17.	Zawisze	14	1	43,40
18.	Skąpe	36	1	38,00
19.	Darnawa	36	1	36,00
20.	Niesulice	19	1	32,00
21.	Cibórz	14	1	26,09
22.	Cibórz	18	1	23,25

23.	Cibórz	19	3	164,89
24.	Cibórz	26	1	58,39
25.	Cibórz	29	2	90,96
26.	Cibórz	30	2	50,68
27.	Cibórz	31	2	56,72
28.	Cibórz	32	2	76,37
29.	Cibórz	33	1	73,51
30.	Cibórz	40	4	151,33
		Razem	45	1977,58

5. W zależności od zapotrzebowania i zainteresowania budową mieszkań na terenie Gminy Skąpe sukcesywnie wyznacza się do sprzedaży gminne działki budowlane . W obrębach geodezyjnych Ołobok, Niesulice i Łąkie Gmina Skąpe opracuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

6. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy w stosunku do kosztów realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz rozmiar przewidywanych przedsięwzięć w tym zakresie, program jest otwarty na dalsze propozycje wspomagające jego realizację czy rozbudowę.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Olczak