

Uchwała Nr XXXVII/244/2014
Rady Gminy w Przewozie
z dnia 22 maja 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przewóz na lata 2014 - 2018.

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. 2014 r. poz. 150) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przewóz na lata 2014 - 2018:

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy (stan na dzień 31 grudnia 2013 r.) będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Przewozie wynosi 22 lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. W zasobach mieszkaniowych gminy znajdują się 3 lokale socjalne.
3. Stan lokali mieszkalnych w następnych latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz najemców.
4. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 40 m².
5. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego waha się w granicach 25 m².
6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Przewóz:

Rok	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali socjalnych
2014	19	3
2015	17	3
2016	16	3
2017	15	3
2018	15	3

1) Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

Rozdział 2

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

1. Obecny stan techniczny zasobu na podstawie analizy dokonanej przez zarządcę - Zakład Gospodarki Komunalnej w Przewozie wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. 100 % zasobu to budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym.
2. Priorytetowym celem remontów bieżących jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia

konstrukcji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym

3. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Przewóz w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) lokale mieszkalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2014	19	3	12	4
2015	17	1	13	3
2016	16	1	12	3
2017	15	2	11	2
2018	15	2	11	2

b) lokale socjalne

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2014	3	0	0	3
2015	3	0	0	3
2016	3	0	1	2
2017	3	0	1	2
2018	3	0	1	2

4. Zgodnie z analizą potrzeb nie planuje się w latach 2014 - 2018 modernizacji, natomiast planuje się w tym okresie oprócz niezbędnych remontów bieżących wykonanie: robót ogólnobudowlanych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, robót dekarских, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, malowanie klatek schodowych.

Plan remontów w kolejnych latach (ilość lokali)	2014	2015	2016	2017	2018
Wymiana stolarki drzwiowej	1	1	1	1	1
Wymiana stolarki okiennej	2	1	2	1	1
Malowanie klatek schodowych	1	1	1	1	1
Wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej	1	1	1	1	1
Roboty dekarские	2	1	1	1	1
Roboty ogólnobudowlane	4	3	2	1	1

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy w Przewozie Nr XXX/217/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali i domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Przewóz (z późniejszymi zmianami). Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2014	0
2015	2
2016	1
2017	0
2018	0

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów ze środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

2. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

a) czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w wc i łazienkę - 5 %,
- lokal wyposażony w co. - 10 %,

b) czynniki obniżające:

- brak łazienki i wc - 5%,
- brak ogrzewania - 5 %.

3. Czynniki podwyższające stosuje się gdy zarządca lub najemca lokalu dokona na własny koszt ulepszenia podwyższającego standard mieszkania. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu, określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

4. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych, w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Nie stosuje się obniżek czynszów mieszkaniowych z tytułu niskich dochodów uzyskiwanych przez najemców lokali mieszkalnych.

6. Czynsz najmu płacony jest z dołu do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę.

7. Podstawą kalkulowania stawki bazowej czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności:

- koszty zarządzania i administrowania,
- koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków,
- koszty remontów i usuwania awarii,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną, przeglądy i ubezpieczenia nieruchomości.

8. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Przewozie.

W latach następnych - do 2018 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszu.
2. Zestawienie wpływów z opłat czynszowych w kolejnych latach przedstawione jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Zestawienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawione jest w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 8

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

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Przewozie Nr XLV/243/98 z dnia 16 marca 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Przewóz.
2. Należy dążyć do planowania sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
3. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, która będzie zabezpieczała niezbędną ilość w przyszłości lokali socjalnych.
4. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków.

Rozdział 9

Przepisy końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
2. Traci moc uchwała Nr XXII/134/2009 Rady Gminy w Przewozie z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przewóz na lata 2009 - 2013.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załączniki do uchwały Nr XXXVII /244/2014
Rady Gminy w Przewozie
z dnia 22 maja 2014 r.

Załącznik nr 1

Zestawienie wpływów z opłat czynszowych w kolejnych latach (w tys. zł):

TREŚĆ	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsz za lokal mieszkalny	27,0	25,0	23,0	21,0	20,0
Czynsz za lokal socjalny	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
w tym czynsz za pomieszczenia gospodarcze	3,0	2,9	2,6	2,4	2,1
RAZEM	30,5	28,4	26,1	23,9	22,6

Załącznik nr 2

Zestawienie wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty (w tys. zł):

Koszty	2014	2015	2016	2017	2018
Stolarka drzwiowa	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Stolarka okienna	5,0	6,0	6,0	5,0	4,5
Malowanie klatek schodowych	2,0	2,0	1,5	1,5	1,5
Instalacje wodnokanalizacyjne	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5
Roboty dekarские	6,0	5,0	5,0	4,0	4,0
Roboty ogólnobudowlane	9,0	7,0	6,0	5,5	5,5
Koszty bieżącej eksploatacji	5,0	5,0	4,5	4,5	4,0
Koszty administracyjne	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
OGÓLEM	31,0	29,0	27,0	24,0	23,0