

**UCHWAŁA NR XXV.195.2017
RADY GMINY ŁAGÓW**

z dnia 26 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łagów na lata 2017-2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) w związku z art.7 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.: Dz. U. z 2016r., poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017r., poz. 730) oraz stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Rada Gminy Łagów uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017 - 2021”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „Programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łagów w latach 2017-2021 w sposób racjonalny i efektywny.

Rozdział 2.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY ŁAGÓW W LATACH 2017-2021**

§ 3. Na terenie Gminy Łagów wg stanu na dzień 05.04.2017 r. stan zasobu wynosi 43 lokale mieszkalne, które mieszczą się w 10 budynkach komunalnych stanowiących własność gminy oraz 11 budynkach, które stanowią współwłasność gminy. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela

Rok	Lokale mieszkalne W budynkach stanowiących własność Gminy				Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	
	Budynki	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne	Budynki	Lokale mieszkalne
Stan na 05.04.17	10	0	0	26	11	17
2018	10	0	0	26	10	16
2019	10	0	0	26	9	15
2020	9	0	0	25	9	15
2021	9	0	0	25	8	14

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela

LP	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali mieszkalnych 2017	Liczba lokali mieszkalnych 2018	Liczba lokali mieszkalnych 2019	Liczba lokali mieszkalnych 2020	Liczba lokali mieszkalnych 2021
1	Bardzo	Lokale wyp. we wszystkie media.	3	4	4	4	4

	dobry	lub po kapitalnym remoncie					
2	Dobry	Lokale wyp. We wszystkie media w budynkach wymagające drobny dr napraw	28	33	33	34	35
3	Średni	Lokale wyp. We wszystkie media w budynkach wymagające remontów poszczególnych elementów	9	7	5	4	3
4	Zły	Lokale bez łazienek, lub WC, usytuowane w budynkach wymagającym gruntownych remontów	2	1	0	0	0

§ 4. Według stanu na dzień 05.04.2017 r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkalnego przedstawia się następująco:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI	STAN TECHNICZNY	POW.	URZĄDZENIA TECHNICZNE
1.	TOPORÓW UL. ŚWIERCZEWSKIEGO 22	3	LOK.1 DOBRY	51,76 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.2 DOBRY	36,13 m ²	
			LOK.3 DOBRY	33,30 m ²	
2	TOPORÓW UL. ŚWIERCZEWSKIEGO 19/3	1	LOK.1 DOBRY	43,60 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
3	TOPORÓW UL. ŚWIERCZEWSKIEGO 14	1	LOK.1 DOBRY	25,70 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
4	TOPORÓW UL. SZKOLNA 2	3	LOK.1 DOBRY	71,00 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.2 DOBRY	59,00 m ²	
			LOK.3 DOBRY	62,00 m ²	
5	TOPORÓW UL. SZKOLNA 21/2	1	LOK.1 DOBRY	32,00 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
6	TOPORÓW UL. KOLEJOWA 3	7	LOK.1 DOBRY	41,17 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.2 DOBRY	25,60 m ²	
			LOK.2 DOBRY	32,67 m ²	
				20,08 m ²	
			LOK.4 DOBRY	60,78 m ²	
			LOK.5 DOBRY	48,84 m ²	
	LOK.6 DOBRY	63,81 m ²			

7	TOPORÓW UL. PGR 7	5	LOK.7 DOBRY	57,68 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.1 DOBRY	52,80 m ²	
			LOK.2 DOBRY	29,15 m ² 40,66 m ²	
			LOK.3 DOBRY	49,82 m ²	
			LOK.4 DOBRY	21,56 m ²	
			LOK.5 DOBRY	36,10 m ²	
8	NIEDŹWIEDŹ 29	1	LOK.1 NIEDOSTATECZNY	45,08 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
9	CZYSTE	1	LOK.1 DOBRY	33,00 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
10	WIELOPOLE 1/1	1	LOK.1 DOSTATECZNY	40,52 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
11	WIELOPOLE 1/1	1	LOK.1 DOSTATECZNY	41,70 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
12	SIENIAWA 63A/3	1	LOK.1 DOBRY	83,46 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
13	SIENIAWA OS. GÓRNICZE 1/2	1	LOK.1 DOBRY	37,01 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
14	SIENIAWA OS. GÓRNICZE 3/1	1	LOK.1 DOBRY	66,04 m ²	Instalacja: Elektryczna Wod-Kan
15	SIENIAWA OS.GÓRNICZE 91	2	LOK.1 DOBRY	92,00 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.2 DOBRY	46,00 m ²	
16	ŁAGÓWEK 31	1	LOK.1 NIEDOSTATECZNY	45,08 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
17	ŁAGÓW UL. CHROBREGO 21	3	LOK.1 DOBRY	50,89 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			LOK.2 DOBRY	50,70 m ²	
			LOK.3 DOBRY	29,45 m ²	
18	ŻELECHÓW 33	1	LOK.1 DOSTATECZNY	36,34 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
19	ŻELECHÓW 36	5	LOK.1 DOBRY	69,80 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
			LOK.1 DOSTATECZNY	12m ²	
			LOK.1 DOSTATECZNY	20m ²	
			LOK.1	12m ²	

			DOSTATECZNY LOK.1 DOSTATECZNY	12m ²	
20	STOK 33	1	LOK.1 DOSTATECZNY	36,34 m ²	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
21	GRONÓW PKP	2	LOK.1 DOSTATECZNY	62m ²	
			LOK.1 DOSTATECZNY	58m ²	

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO LOKALI

§ 5. Z uwagi na dobry stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, 9 – lokali wymaga remontów bieżących, 2- lokale wymagają generalnego remontu, 31- lokali mieszkalnych w stanie dobrym. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- 2017 – 2021 rok – stopniowa realizacja w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, w lokalach wielorodzinnych odświeżenie klatek schodowych.

Zakres remontu	Ilość lokali	Rok
Naprawa dachu i rynien Żelechów 33, Wielopole 1/1	2	2017
Naprawa kanalizacji Wielopole 6/2	1	2017
Remont Łazienki Czyste	1	2017
Malowanie klatek schodowych Toporów ul Szkolna 2, kolejowa 3, Łągów ul Chrobrego 21	3	2018
Remont poddasza Żelechów 36	1	2019
Remont mieszkania Niedźwiedź 29	1	2020
Remont budynku Gronów PKP	2	2021

Przewidywane nakłady na prace remontowe, jakie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej planuje ponieść w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Nakłady na prace remontowe	8.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 6. 1. Po analizie dotychczasowego popytu na zakup mieszkań zakłada się sprzedaż lokalimieszkalnych w poszczególnych latach następująco: Rok 2017 - 1 lokal mieszkalny Rok 2018 - 1 lokal mieszkalny Rok 2019 - 1 lokal mieszkalny Rok 2020 – 1 lokal mieszkalny Rok 2021 – 1 lokal mieszkalny.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 7. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Łagów za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.

3. Czynsz ustalony w oparciu o zasady polityki czynszowej opłacają najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową

§ 8. Określenie czynników wpływających na podwyższenie, lub obniżenie stawki czynszowej

- 1) Czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne
 - a) ciepło z c.o. - 5 %
 - b) łazienka w lokalu - 20 %
 - c) w.c. w lokalu - 20 %
- 2) Czynniki zmniejszające stawkę czynszu za lokale mieszkalne
 - a) brak wodociągu - 5%
 - b) budynek do kapitalnego remontu - 30 %
 - c) ciemna kuchnia - 10 %
 - d) brak instalacji wodociągowej - 5 %

Rozdział 6.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁAGÓW ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łagów zarządzane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gronowie.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów gruntownych, bieżących konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo-księgową;
- 2) utrzymanie w należyłym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia;
- 3) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne, utrzymanie przewodów dymnych i wentylacji itp.;

3. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami, i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2021

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne;
- 2) budżet Gminy.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

3. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Łagów.

4. Prognozę na lata 2017-2021 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów, a także koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rok	Koszty eksploatacji Wynagrodzenia, administracji	bieżące Energia, Koszty	Koszty remontów lokalii i budynków Gminy	Remonty części wspólnych	Koszty eksploatacji Energia, Wynagrodzenia, Koszty administracji w częściach wspólnych
1	2017	18.000 zł		8.000 zł	500zł	100zł
2	2018	18.000 zł		8.500zł	1.500zł	100zł
3	2019	18.000 zł		10.000zł	500zł	100zł
4	2020	18.000 zł		10.000zł	500zł	100zł
5	2021	18.000 zł		10.000zł	500zł	100zł

Rozdział 9.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W
SZCZEGÓLNOŚCI:**

- A. NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI
- B. PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI

§ 12. 1. Gmina w latach 2017-2021 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

2. Przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego rocznie.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Drob