

**UCHWAŁA NR XXXIII.89.2013**  
**RADY GMINY W OTYNIU**

z dnia 29 listopada 2013 r.

**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 2013 r., 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 2005 r., 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 2013 r., 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 wejśc. 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 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Otyń, oraz uchwałę Rady Gminy w Otyniu Nr XXVI/34/2008 z dnia 9 października 2008 r. 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 18 w 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 niepogorszonym.

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, obwieszczony 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. Czasław 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	<b>24.000</b>	<b>24.400</b>	<b>24.800</b>	<b>25.200</b>	<b>25.700</b>	<b>26.200</b>
2	Koszty remontów	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
3	Koszty modernizacji lokali i budynków		<b>10.000</b>	<b>10.200</b>	<b>10.400</b>	<b>10.600</b>	<b>10.800</b>
4	Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi, których gmina nie jest jedynym ze współwłaścicieli	<b>7.043</b>	<b>7.184</b>	<b>7.327</b>	<b>7.473</b>	<b>7.623</b>	<b>7.776</b>
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 mieszk. 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.

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266, ze zmianami) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat. Powyższa uchwała została opracowana zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w/w ustawy.

Celem opracowania niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Otyń. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi ważny cel jej działania.

Przedstawiony „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Otyń na lata 2014-2019 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.