

**UCHWAŁA NR LII/215/2018
RADY GMINY WYMIARKI**

z dnia 27 lipca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wymiarki
na lata 2018-2023**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2018 r. poz. 1234) uchwała się:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wymiarki
na lata 2018 – 2023**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa: potrzeby remontowe i wysokości wydatków z tym związane, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wymiarki
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2018 – 2023**

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wymiarki wchodzi:

- a) 12 komunalnych lokali mieszkalnych – o łącznej powierzchni użytkowej - 572,35m²;
- b) 9 komunalnych lokali socjalnych - o łącznej powierzchni użytkowej - 269,92 m²;

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Wymiarki w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	komunalne lokale mieszkalne	komunalne lokale socjalne
2018	8	10
2019	6	10
2020	5	10
2021	5	10
2022	5	10
2023	5	10

3. Gmina nie dysponuje w swoim zasobie lokalami zamiennymi i tymczasowymi oraz nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 3. 1. W mieszkaniowym zasobie dokonuje się zmiany statusu następujących lokali:

- a) komunalny lokal socjalny nr 1 położony w budynku nr 19 w miejscowości Witoszyn Górny zostaje przekwalifikowany na komunalny lokal mieszkalny.
- b) komunalne lokale mieszkalne położone w budynku nr 1 w miejscowości Lubartów przekwalifikowane zostają na komunalne lokale socjalne.

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wymiarki.

Położenie lokalu	Liczba lokali		Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	Liczba komunalnych lokali socjalnych	Stan techniczny
	ogółem	W tym w budynkach pozostających we współwłasności			

Witoszyn ul. II Armii WP 19	8	0	2	6	dobry
Witoszyn ul. Kombatantów 4	1	1	1	0	niezadawalający
Witoszyn Górny 19	2	0	1	1	niezadawalający
Lutyńka 11	3	0	1	2	niezadawalający
Lubartów 1	2	0	2	0	niezadawalający
Lubartów 3	1	1	1	0	niezadawalający
Lubartów 9	1	0	1	0	średni
Lubartów 12	2	0	2	0	dobry
Wymiarki ul. Księcia Witolda 12	1	1	1	0	niezadawalający
Ogółem	21	3	12	9	

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Cały zasób lokali komunalnych mieszkaniowego zasobu Gminy znajduje się w budynkach z okresu przedwojennego o niskim standardzie technicznym.

2. Zgodnie z analizą potrzeb w latach 2018 - 2023 planuje się do wykonania:

Rok	Plan remontów	Wyszczególnienie lokali do remontów i zakresu planowanych prac remontowo- instalacyjnych
2018	Prace remontowe i instalacyjne	Lutyńka 11 – przebudowa kominów, wykonanie wejścia na strych, remont instalacji elektrycznej
2019	Prace remontowe i instalacyjne	Lubartów 1 - wymiana instalacji elektrycznej, remont WC, przebudowa komina
2020	Prace remontowe i instalacyjne	Lubartów 1 - wymiana okien i drzwi wejściowych. Wymiarki ul. Księcia Witolda 12 – wymiana drzwi wejściowych
2021	Prace remontowe i instalacyjne	Lubartów 9 – wymiana okien, wymiana rynien i spustów
2022	Prace remontowe i instalacyjne	Lubartów 3 – wymiana rynien i spustów, wymiana instalacji kanalizacyjnej Lubartów 1 - wymiana rynien i spustów
2023	Prace remontowe i instalacyjne	Lutyńka 11 - wymiana okien , wymiana instalacji kanalizacyjnej

3. Prace remontowe i instalacyjne budynków polegać będą przede wszystkim na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- zapewnieniu użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową.

4. Przy planowaniu remontów mieszkalnych lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo Budowlane.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Planowana wielkość sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokali w trybie bezprzetargowym na ich rzecz.

2. Planuje się sprzedaż:

- rok 2018 - dwóch lokali;

- b) rok 2019 - dwóch lokali;
c) rok 2020 - jednego lokalu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. . 1. Stawki czynszu określone są w oparciu o stawkę bazową.

2. Jako wyjściową stawkę bazową czynszu uznaje się kwotę obowiązującą na dzień 30 czerwca 2018 r. wynoszącą 1,42 zł/m² powierzchni użytkowej.

3. W latach 2018 – 2023 kwota bazowa stawki czynszu określona w ust. 2 obowiązująca w danym roku ulega corocznie zmianie na następny rok w stopniu odpowiadającym średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim.

4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Wymiarki za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na postawie zasad polityki czynszowej z dniem 1 marca każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Jeżeli wzrost stawki bazowej czynszu dokonany w sposób określony w ust. 3 nie pokryje niezbędnych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, wówczas zmiana stawki bazowej czynszu na rok następny powinna być ustalona w wysokości zapewniającej pokrycie wszystkich kosztów.

6. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz, którego wysokość określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające wartość:

- a) lokal w budynku położonym w poza terenem miejscowości Wymiarki - 5%;
b) lokal pozbawiony WC - 5%.

2. Stawka czynszu za komunalny lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej za komunalny lokal mieszkalny, do stawki nie stosuje się czynników obniżających.

3. Najemca komunalnego lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na określony czas, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

4. Przed rozpoczęciem remontu najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę wynajmującego oraz uzgodnić zakres remontu i warunki rozliczeń finansowych.

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

§ 8. 1. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na koszty

§ 10. 1. Prognoza wydatków przeznaczonych na zasób mieszkaniowy gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów
2018	3000	10500
2019	2900	10400
2020	5000	5300
2021	3000	10000
2022	3000	10000

2023	3000	10000
-------------	------	-------

2. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych a wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. W latach 2018 – 2023 nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków czy lokali.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji mieszkaniowego zasobu gminy będzie się Gmina dążyć do sprzedaży wszystkich lokali w budynkach dla których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wymiarki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Halina Kiszka