

**UCHWAŁA NR XXIII/105/12
RADY MIEJSKIEJ W JASIEŃ**

z dnia 9 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasień na lata 2012-2016

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 ustawy Kodeks cywilny (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 Jasień na lata 2012 - 2016.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. Gmina Jasień wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. dysponuje 239 lokalami mieszkalnymi, zlokalizowanymi w 124 budynkach, z czego 218 lokali położonych jest na terenie miasta Jasień, zaś 21 lokali na pozostałym terenie Gminy Jasień.

Lokale mieszkalne Gminy Jasień:

l.p.	Rodzaj budynku, w którym położony jest lokal	Liczba budynków	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1.	Budynek komunalny	28	55	2.691,03
2.	Budynek wspólnoty mieszkaniowej	96	184	8.111,64
	Ogółem	124	239	10.802,67

Spośród 239 lokali mieszkalnych 3 z nich stanowi lokale socjalne, które usytuowane są na terenie miasta Jasień. Z istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy w 2012 r. zakłada się wydzielenie trzech lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 10.802,67 m²; średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 45,20 m².

§ 3. 1) Stan ilościowy zasobu ulega systematycznemu zmniejszaniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców. W ostatnich pięciu latach gmina sprzedała 95 lokali mieszkalnych:

- w 2007 r. sprzedano 10 mieszkań,
- w 2008 r. sprzedano 15 mieszkań,
- w 2009 r. sprzedano 37 mieszkań,
- w 2010 r. sprzedano 14 mieszkań,
- w 2011 r. sprzedano 19 mieszkań.

2) Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w rozbiu na lata 2012 – 2016:

- 2012 r. - 14 mieszkań,
- 2013 r. - 10 mieszkań,
- 2014 r. - 10 mieszkań,
- 2015 r. - 8 mieszkań,
- 2016 r. - 8 mieszkań.

3) Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych wymaga znacznych nakładów remontowych. Głównym zadaniem jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, poprzez przeprowadzanie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

4) Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień w latach 2012 - 2016 (na koniec każdego roku) przedstawia się następująco:

Rok	Ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy	
		w tym socjalnych
2012	225	6
2013	215	6
2014	205	6
2015	197	9
2016	189	9

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 charakterystyczną istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy jest zaawansowany wiek przeważającej części budynków (wybudowanych przed rokiem 1945) oraz znaczna liczba mieszkań o niskim standardzie technicznym, w tym niepełne wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia.

Podział lokali mieszkalnych w zależności od wyposażenia:

l.p.	standard lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	lokal z c.o., łazienką i w.c.	9	394,74
2.	lokal z łazienką i wc	31	1.590,86
3.	lokal z wc lub łazienką	29	1.354,88
4.	lokal z inst. wod.-kanal. i gazową	137	6.117,96
5.	lokal bez inst. gazowej	30	1.284,65
6.	lokale socjalne	3	59,58

2) Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

3) 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.

4) W ramach planu remontowego, zarówno w odniesieniu do budynków komunalnych, jak również wspólnot mieszkaniowych, przyjąć należy w pierwszej kolejności:

- naprawę , wymianę pokryć dachowych ,
- wymianę instalacji elektrycznych ,

- udrożnienie i przebudowę przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych.

§ 5. 1) Plan finansowania remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących własność Gminy Jasień przewiduje (w tys. zł):

l.p.	Remonty – zakres	2012	2013	2014	2015	2016
1.	pokrycia dachowe	20	20	18	18	15
2.	inst. wod-kanal., gaz. i elektr.	12	12	9	9	7
3.	stolarka	6	6	6	6	5
4.	prace zdłużskie	25	20	20	20	20
5.	prace murowo - malarskie	12	12	12	12	13

2) Przewidywany plan finansowania remontów w częściach wspólnych nieruchomości, w których Gmina Jasień posiada lokale mieszkalne:

l.p.	Remonty – zakres	2012	2013	2014	2015	2016
1.	pokrycia dachowe	45	40	40	40	35
2.	inst. wod-kanal., gaz. i elektr.	20	15	15	15	15
3.	stolarka	10	10	10	10	10
4.	murowo – malarskie	30	35	30	30	30

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1) Sprzedaż lokali komunalnych z zasobu Gminy Jasień prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Jasieniu Nr XLIX/351/10 z dnia 28 października 2010 roku. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jasień (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 6 z dnia 11 stycznia 2011 r. z późn. zm.).

Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom dąży do całkowitego wykupu mieszkań położonych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, czyli do pełnej ich prywatyzacji.

Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach o:

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	14	10	10	8	8

2) W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkań znajdujących się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych przez ich najemców, Gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań, w taki sposób, aby mieszkania te zostały wykupione przez nowych najemców lub mogły zostać zbyte w drodze przetargu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

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

2) Czynsz najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem poniższych czynników.

3) Czynniki podwyższające:

- a) położenie lokalu w budynku na I piętrze - 10%;
- b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- wc w mieszkaniu - 30%,
- łazienka w mieszkaniu - 30%,
- instalacja gazowa - 30%,
- centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub centralnej kotłowni w budynku – 30 %.

4) Czynniki obniżające: brak.

§ 8. 1) Dla lokali socjalnych stosuje się stawkę czynszu w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

- 2) Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń, których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz najmu. W razie braku zwrócenia wartości ulepszenia, najemca uiszczać będzie czynsz najmu w wysokości niepodwyższonego. Ulepszeniem, o którym mowa powyżej jest założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas w nią niewyposażonego.
- 3) Stawkę bazową czynszu określa zarządzeniem Burmistrz Jasienia.

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

§ 9. 1) Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na terenie miasta i gminy, zgodnie z uchwałą Nr XIV/95/00 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 17 lutego 2000 r. powierzony został Administracji Domów Mieszkalnych w Jasieniu.

- 2) Zarządzanie obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.
- 3) W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1) Bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będzie finansowane z:

- a) czynszów za lokale mieszkalne,
 - b) czynszów za lokale użytkowe,
 - c) czynszów za wynajem garaży,
 - d) dotacji przedmiotowych (w wysokości uzależnionej od możliwości finansowych Gminy).
- 2) W latach objętych niniejszym programem dochody z tytułu opłat czynszu za najem lokali ustala się przy następujących założeniach:
- zmniejszenie wpływów z tytułu opłat czynszowych ze względu na sprzedaż w latach wg rozdziału 3,
 - coroczne podwyżki czynszu w dopuszczalnych granicach wzrostu.
- 3) W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe mogą się zmniejszać w zależności od sprzedaży tych lokali.
- 4) Planowane wysokości środków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł):

l.p.	źródło wpływów	2012	2013	2014	2015	2016
1.	czynsz mieszkaniowy	320	310	300	295	290
2.	czynsz za lokale użytkowe	120	110	100	100	100
3.	czynsz za garaże	20	20	20	20	19
	razem	460	440	420	415	409

5) Podstawowym elementem w gospodarce mieszkaniowej jest utrzymanie istniejących zasobów w stanie nie pogorszonym w ramach posiadanych środków finansowych. Jednocześnie wielkość tych środków będzie decydowała o zakresie prowadzonych prac remontowo – konserwacyjnych . Stosunkowo niski poziom czynszu w gminie nie gwarantuje środków finansowych odpowiadających występującym potrzebom. Wymusza to podjęcie działań związanych z pozyskiwaniem dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prowadzenie racjonalnej polityki w zakresie przekształceń własnościowych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 11. Na wydatki w mieszkaniowym zasobie składają się:

- remonty,
- bieżąca eksploatacja,
- zarząd.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie przewidywanych wydatków (w ty. zł) na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne koszty .

koszty	2012	2013	2014	2015	2016
zarząd	72	70	65	65	65
bieżąca eksploatacja	120	110	100	90	85
remonty	180	170	160	160	150
razem	372	350	325	315	300

Z uwagi na brak środków finansowych nie planuje się zadań inwestycyjnych związanych z gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1) Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane przede wszystkim w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Jasieniu Nr XLIX/351/10 z dnia 28 października 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jasień (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 6 z dnia 11 stycznia 2011 r. z późn. zm.). Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej.

2) Działania gminy, które mają na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem będą w szczególności skierowane na:

- kontynuowanie preferencyjnych zasad sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych w przypadkach, gdy w wyniku zamiany liczniejsza rodzina otrzyma lokal o większej powierzchni użytkowej,
- zamiany lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz szczegółowa windykacja powstałych należności.

§ 13. Istniejący zasób mieszkaniowy nie zabezpieczy występujących w tym zakresie potrzeb, dlatego ważnym zadaniem gminy jest stwarzanie warunków do pozyskiwania nowych mieszkań. W tym celu Gmina w dalszym ciągu będzie podejmowała działania w zakresie:

- przygotowania i udostępniania zainteresowanym inwestorom terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- pozyskiwania obiektów na cele mieszkaniowe, z uwzględnieniem ich adaptowania na lokale socjalne,

- komunalizacji terenów budowlanych oraz zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa.

§ 14. Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy, przyczyniając się do podejmowania właściwych decyzji wytyczających kierunek rozwoju gospodarki mieszkaniowej w gminie. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jako jeden z istotnych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w gminie Jasień winien być skuteczny oraz stale aktualizowany i dostosowywany do otaczającej rzeczywistości .

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