

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY
LUBNIEWICE W LATACH 2017-2021**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

§ 2. Program swoim zakresem rzeczowym obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubniewice w latach 2017-2021;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubniewice;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- 7) Wysokość wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na koszty;
- 8) 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.

**I.PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY LUBNIEWICE W LATACH 2017-2021**

§ 3. Na terenie Gminy Lubniewice, wg stanu na dzień 01.01.2017 r., znajduje się 6 lokali socjalnych oraz 28 pozostałych lokali mieszkalnych, stanowiące własność gminy.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Lubniewice w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

rok 2017 - 34	lokali w tym 6	lokale socjalne,
rok 2018 - 41	lokali w tym 16	lokale socjalne,
rok 2019 - 39	lokali w tym 16	lokale socjalne,
rok 2020 - 37	lokali w tym 16	lokale socjalne,
rok 2021 - 35	lokali w tym 16	lokale socjalne.

§ 4. Według stanu na dzień 1 stycznia 2017 r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Lubniewice przedstawia się następująco:

Lokale socjalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia w m ²
1.	Lubniewice, ul. Kolonia nr 3	4	Lokal nr 3: dobry	8,80
			Lokal nr 4: dobry	13,53
			Lokal nr 5: dobry	19,38
			Lokal nr 6: dobry	8,14
2.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 4	1	Lokal nr 11: dobry	22,75
3.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 16	1	Lokal nr 5: dobry	22,70

Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia w m ²
1.	Lubniewice, ul. Plac Wolności 3	1	Lokal nr 2: dobry	82,15
2.	Lubniewice, ul. Zamkowa 5	1	Lokal nr 5: dobry	56,87
3.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 25	2	Lokal nr 3: dobry	73,72
			Lokal nr 4: dobry	16,80
4.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 27	1	Lokal nr 2: dobry	39,20
5.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 5	1	Dobry	57,08
6.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 49	4	Lokal nr 1: dobry	55,81
			Lokal nr 2: dobry	54,84
			Lokal nr 4: dobry	44,30
			Lokal nr 6: dobry	42,61
7.	Lubniewice, Osiedle Słowiańskie 7 C	2	Lokal nr 2: dobry	57,50
			Lokal nr 4: dobry	57,50
8.	Lubniewice, ul. Kolonia 3	2	Lokal nr 1: dobry	57,06
			Lokal nr 2: dobry	100,60
9.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 3	2	Lokal nr 1: dobry	45,78
			Lokal nr 5: dobry	44,34
10.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 3A	2	Lokal nr 5: dobry	54,87
			Lokal nr 7: dobry	56,01
11.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 2/3	3	Lokal nr 1: dobry	46,14
			Lokal nr 5: dobry	38,06
			Lokal nr 6: dobry	32,35
12.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 2/2	1	Lokal nr 1: dobry	62,39
13.	Lubniewice, Osiedle Trzcince 1	1	Lokal nr 3: dobry	62,50
14.	Glisno 122/7	1	Lokal nr 3: dobry	88,54
15.	Jarnatów 37/13	1	Lokal nr 2: dobry	47,65
16.	Jarnatów 37/14	1	Lokal nr 2: dobry	50,30
17.	Sobieraj 1	1	Lokal nr 4: dobry	50,82

18.	Jarnatów 24/1	1	Lokal nr 1: dostateczny	41,04
-----	---------------	---	----------------------------	-------

W związku z trwającym wykupem lokali komunalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega ciągłemu zmniejszeniu.

§5. Gmina Lubniewice nie przewiduje budowy nowych mieszkań komunalnych, natomiast planuje się, w latach 2017 – 2021, utworzenie 10 lokali socjalnych poprzez adaptację przejętej nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych.

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

§ 6. Zakład Gospodarki Komunalnej zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy określa corocznie plan modernizacji i remontów. Podstawą planowania jest ocena stanu technicznego lokali oraz wielkość środków finansowych planowanych w budżecie na remonty i modernizację zasobów komunalnych.

Na lata 2017 – 2021 program przewiduje planowanie i finansowanie remontów bieżących wg poniższych tabeli.

Tabela 1

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty lokali i bieżąca eksploatacja (w złotych polskich)	83 147	91 463	100 610	110 671	121 738

Tabela 2

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty części wspólnych (w złotych polskich)	22 694	24 963	27 459	30 205	33 226

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2017 – 2021

§ 7. Planowana jest kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców.

W latach ubiegłych sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtowała się w następujący sposób:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1.	2012	0
2.	2013	1
3.	2014	5
4.	2015	1
5.	2016	5

Planowana sprzedaż:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1.	2017	2
2.	2018	2
3.	2019	2
4.	2020	2
5.	2021	2

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 8. 1. Kształtowanie systemu polityki czynszowej oraz, w jej ramach, poziomu czynszu jest ważnym zagadnieniem. Wysokość czynszu stanowi przede wszystkim źródło zasilania zasobów mieszkaniowych. Ponadto należy zaznaczyć, że wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym oraz stopniową poprawę standardu mieszkań przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców.

2. Obecny poziom czynszów nie pokrywa w pełni kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej.

W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Lubniewice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.

4. 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 i podwyższające jego wartość użytkową.

5. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy czynsz dla danego lokalu nalicza się w dotychczasowej wysokości.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją a niezależnych od właściciela.

WARUNKI OBNIŻANIA I PODWYŻSZANIA CZYNSZU

§ 9.1. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu:

- 1) za lokale, których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, w szczególności przedpokoju - o 5%
- 2) za lokale, których najemcy użytkują w.c. znajdujące się poza budynkiem - o 10%
- 3) za lokale z kuchnią bez bezpośredniego światła naturalnego - o 5%.

2. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać bazową stawkę czynszu:

1) za lokale w budynkach, w których po 01.01.2005 r. wykonano co najmniej: wymianę pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej – o 15%.

2) za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² – o 15%.

Czynsz za lokale mieszkalne ustala się stosując czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w stosunku do stawki bazowej czynszu.

§10. 1. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w § 9 ust. 1 nie może być mniejsza niż 80% stawki bazowej czynszu.

2. Zwiększenie czynszu z tytułu czynników podwyższających ustala się na podstawie czynników o których mowa w § 9 ust. 2.

3. Czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w §9 nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu dla lokali socjalnych.

§11. 1. Przewiduje się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu, w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LUBNIEWICE

§12. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubniewice prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej. Zarządzanie to obejmuje w szczególności:

1) utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w tym prowadzenie bieżących remontów oraz remontów kapitalnych, bieżącą konserwację powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansów;

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 związane z zarządzaniem nieruchomościami.

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

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2016-2021

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1) czynsze za lokale komunalne;

2) czynsze za lokale socjalne.

VII. 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 WSPÓŁWŁAŚCIELEI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń, w zakresie gospodarki

Mieszkańciewej, 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. Prognozę na lata 2017-2021 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów przedstawia poniższa tabela.

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w złotych polskich)	Koszty remontów (w złotych polskich)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w złotych polskich)
2017	83 147	27 643	55 504
2018	91 463	34 849	56 614
2019	100 610	42 864	57 746
2020	110 671	51 771	58 900
2021	121 738	61 660	60 078

3. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

4. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Lubniewice.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 15. 1. Proces prywatyzacji majątku gminnego realizowany jest od połowy lat 90 i polega na sukcesywnej sprzedaży lokali zajmowanych przez najemców.

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie prawa własności, dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich lokali znajdujących się w budynku. Argumentem przemawiającym za sprzedażą lokali mieszkalnych jest większe zainteresowanie utrzymaniem budynku w dobrym stanie technicznym oraz dbałość o czystość i porządek, a także ze strony Gminy, obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

§ 16. Prywatyzacja mieszkania jest transakcją, w której obie strony powinny osiągać korzyści. Interesy Gminy sprowadzają się do osiągnięcia zysków oraz pozbycia się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Interes najemcy wiąże się ze swobodą dysponowania lokalem oraz możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń, a posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza przywileje.

§ 17. 1. Planuje się dalsze umożliwianie wykupu mieszkań chętnym najemcom lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Uchwałą nr XVI/129/2016 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 06 maja 2016 r. ustalono bonifikaty dla dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami(tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.).

§ 18. 1. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu Gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach zmniejszy się obciążenie budżetu z tytułu wydatków na bieżące utrzymanie nieruchomości, funduszy remontowych wspólnot mieszkaniowych oraz remontów lokali mieszkalnych.

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

§ 19. Planuje się wprowadzenie systemu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy obejmującego przede wszystkim:

1. na wniosek najemcy zamianę lokalu o większym metrażu na mniejszy lub z uwagi na korzystniejsze dla najemcy położenie,

2. zamianę, na wniosek najemcy, lokalu o niższym standardzie na standard wyższy,

3. zamianę lokalu, na wniosek najemcy, o wyższym standardzie na niższy standard .

§ 20. Intensyfikuje się bieżące sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz szczegółową windykację powstałych należności.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. Wszystkie czynności związane z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2014r. , poz. 150 ze zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. , poz. 446), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r, poz. 2147 ze zm.).