

**UCHWAŁA NR XXXII/196/2021
RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH**

z dnia 21 grudnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Miasta i Gminy Lubniewice na lata 2022 – 2026”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.); art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Lubniewicach uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Lubniewice na lata 2022 – 2026”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY

LUBNIEWICE W LATACH 2022-2026

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „Programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubniewice w latach 2022-2026 w sposób racjonalny i efektywny.

§ 2. Program swoim zakresem rzeczowym obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubniewice w latach 2022-2026;
- 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 poprzez planowaną sprzedaż lokali oraz zamianę lokali związaną z remontami budynków i lokali.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBNIEWICE W LATACH 2022-2026

§ 3. Na terenie Gminy Lubniewice, wg stanu na dzień 30.11.2021 r., znajduje się 15 lokali socjalnych, w tym 4 lokale w budynku Kolonia 3 które zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny oraz 18 pozostałych lokali mieszkalnych (w tym 2 lokale w budynku Kolonia 3), stanowiące własność gminy.

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

rok 2022 - 31 lokali, w tym 15 lokale socjalne,

rok 2023 - 29 lokali, w tym 15 lokale socjalne,

rok 2024 - 24 lokali, w tym 11 lokale socjalne,

rok 2025 - 23 lokali, w tym 11 lokale socjalne,

rok 2026 - 22 lokali, w tym 11 lokale socjalne.

§ 4. Według stanu na dzień 30 listopada 2021 r., szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Lubniewice przedstawia się następująco:

Lokale socjalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia w m ²	Uwagi
1.	Lubniewice, ul. Kolonia nr	4	Lokal nr 3: zły	8,80	wyłączony

	3				z użytkowania
			Lokal nr 4: zły	13,53	wyłączony z użytkowania
			Lokal nr 5: zły	19,38	wyłączony z użytkowania
			Lokal nr 6: zły	8,14	wyłączony z użytkowania
2.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 4	1	Lokal nr 11: zadowolający	22,75	
3.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 16	1	Lokal nr 5: zadowolający	22,70	
4.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 8	9	Lokal nr 1: dobry Lokal nr 2: dobry Lokal nr 3: dobry Lokal nr 4: dobry Lokal nr 5: dobry Lokal nr 7: dobry Lokal nr 8: dobry Lokal nr 9: dobry Lokal nr 10: dobry	18,46 57,50 26,21 26,50 33,09 16,31 23,98 68,91 23,67	

Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Stan techniczny	Powierzchnia w m ²	Uwagi
1.	Lubniewice, ul. Zamkowa 5	1	Lokal nr 5: dobry	56,87	
2.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 25	2	Lokal nr 3: dobry Lokal nr 4: dobry	73,72 16,80	
3.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 27	1	Lokal nr 2: dobry	39,20	
4.	Lubniewice, ul. Jana Pawła II 5	1	Dobry	57,08	
5.	Lubniewice, Osiedle Słowiańskie 7 C	2	Lokal nr 2: dobry Lokal nr 4: dobry	57,50 57,50	
6.	Lubniewice, ul. Kolonia 3	2	Lokal nr 1: zły Lokal nr 2: zły	57,06 100,60	wyłączone z użytkowania
7.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 3	2	Lokal nr 1: dobry Lokal nr 5: dobry	45,78 44,34	
8.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 3A	1	Lokal nr 7: dobry	77,63	
9.	Lubniewice, Osiedle Świerczów 2/3	2	Lokal nr 1: dobry Lokal nr 6: dobry	46,14 32,35	
10.	Lubniewice, Osiedle Trzcince 1	1	Lokal nr 3: dobry	62,50	
11.	Jarnatów 37/13	1	Lokal nr 2: dobry	47,65	
12.	Jarnatów 37/14	1	Lokal nr 2: dobry	50,30	
13.	Glisno 23	1	Lokal nr 1: niezadawalający	49,00	mieszkanie służbowe, wyłączone z użytkowania

Użyte w niniejszym rozdziale określenia oznaczają:

- 1) Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,

- 2) Stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- 3) Stan niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany,
- 4) Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany, lub generalnej naprawy.

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

§ 5. Gmina Lubniewice nie przewiduje budowy nowych mieszkań komunalnych.

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. 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 istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania. W pierwszej kolejności realizowany będzie remont konstrukcyjnych elementów budynków (np. dach, strop, schody). Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana okien i drzwi. Corocznie będzie ustalony szczegółowy plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów remontowych wspólnot, które ustalają je w oparciu o podjęte uchwały. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie realizacji uchwalonych planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

Na lata 2022 – 2026 program przewiduje planowanie i finansowanie remontów bieżących wg poniższych tabeli.

Tabela 1

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty lokali i bieżąca eksploatacja (w złotych polskich)	83 704	92 074	101 281	111 409	122 550

Tabela 2

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty części wspólnych (w złotych polskich)	16 111	17 722	19 494	21 443	23 587

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2022 – 2026

§ 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.	2017	1
2.	2018	5
3.	2019	2
4.	2020	1
5.	2021	1

Planowana sprzedaż:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1.	2022	2
2.	2023	2
3.	2024	1
4.	2025	1
5.	2026	1

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 nie pogorszonym 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 innymi 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 należytych 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 2022-2026

§ 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 WSPÓŁWŁAŚCIECIELI, 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

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 nie pogorszonym.

2. Prognozę na lata 2022-2026 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)
2022	83 704	8 589	16 111
2023	92 074	1 830	17 722
2024	101 281	5 615	19 494
2025	111 409	13 784	21 443
2026	122 550	22 581	23 787

3. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

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

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 2020 r. poz. 1990 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 2022 – 2026, 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 2020 r. , poz. 611 ze zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. , poz. 1372 ze zm.), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r, poz. 1990 ze zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Janiszewski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty, uchwałą Nr XXV/201/2017 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 16 marca 2017 roku, „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubniewice na lata 2017-2021” przesłał obowiązywać opracowano nowy program obejmujący lata 2022 – 2026.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomasz Janiszewski