

**RADA GMINY
LUBAWA**

UCHWAŁA Nr XXV/172/21
Rady Gminy Lubawa

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawa na lata 2021-2025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1372/ 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 /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm./ - Rada Gminy Lubawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawa na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Laskowski



Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611/ nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21. 1. pkt. 1 powołanej wyżej ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 w/w ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do ustalenia stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na co najmniej pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w szczególności w latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubawa w latach 2021-2025.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBAWA NA LATA 2021-2025.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubawa został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.)

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubawa na lata 2021-2025, jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
 - b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:
- a) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:
 - budownictwa komunalnego,
 - wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - zakup lokali,
 - b) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
 - c) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
 - d) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu,
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
- a) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - b) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - c) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
 - d) Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - e) 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,
 - f) Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - g) 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, a także wydatki inwestycyjne,
 - h) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały, stanowi 21 lokali, w tym 9 lokali socjalnych w 7 budynkach. łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 729,01 m².

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Gutowo	1	53,40
2	Łążyn	1	18,87
3	Prątnica	3	151,67
4	Szczepankowo	14	379,97
5	Wiśniewo	1	41,50
6	Wałdyki	1	83,60

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały - mieszkania komunalne:

L.p.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje					
				Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1	Gutowo 24	1	53,40	+	+	-	-	-	-
2	Łążyn 38	1	18,87	+	+	-	-	-	-
3	Prątnica 54	1	51,57	+	+	-	+	+	+
		2	44,90	+	+	-	+	+	+
		3	55,20	+	+	-	+	+	+
4	Szczepankowo 9	1	48,50	+	+	-	-	-	-
		2	23,90	+	+	-	-	-	-
		3	44,90	+	+	-	-	-	-
		4	39,10	+	+	-	-	-	-
5	Szczepankowo 10A	1	53,40	+	+	-	-	-	+
		2	19,60	+	+	-	-	-	+
		2a	11,11	+	+	-	-	-	+
		3	13,30	+	+	-	-	-	+
		4	13,65	+	+	-	-	-	+
		5	27,66	+	+	-	-	-	+
		5a	11,91	+	+	-	-	-	+
		6	19,60	+	+	-	-	-	+
7	20,71	+	+	-	-	-	+		
8	32,63	+	+	-	-	-	+		
6	Wiśniewo 24		41,50	+	+	-	-	-	-
7	Wałdyki 55A		83,60	+	+	-	-	-	+

"+" - TAK

"-" - NIE

4. W 2020 roku na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków

eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się w latach 2021-2025 powiększenie ilości lokali zgodnie z poniższą tabelą:

Rok	Lokale mieszkalne w szt.	Lokale socjalne w szt.
2021	0	0
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0
2025	14	14

5. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Lubawa jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

6. Gmina Lubawa realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawa z podziałem na lata 2021-2025:

Rok	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne
2021	21	9	12
2022	20	9	11
2023	19	9	10
2024	18	9	9
2025	17	9	8

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa z podziałem na lata 2021-2025:

Rok	Stan techniczny lokali:			
	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	dobry	średni	dobry	średni
2021	9		4	8
2022	9		4	7
2023	9		3	7
2024	9		3	6
2025	9		3	5

Zasady oceny zużycia technicznego:

Stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli,

Stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji.

Rozdział 3.

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako średni. Stąd wynika konieczność przeprowadzenia remontów, modernizacji i dostosowanie stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- a) remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) roboty zduńskie,
- e) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - wodno - kanalizacyjnych,
 - elektrycznych,
 - centralnego ogrzewania,

- f) odnowienie i remont elewacji budynków,
- g) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku,

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

4. Plan remontów i modernizacji uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów z podziałem na lata 2021-2025

Lp.	Lata	Adres budynku	Rodzaj remontu lub modernizacji
1	2021	Prątnica 54	Bieżąca konserwacja
2	2022	Szczepankowo 10A	Budowa podjazdu dla osób niepełnosprawnych
3	2023	Wiśniewo 24	Bieżąca konserwacja
4	2024	Szczepankowo 9	Remont dachu, komina i montaż rynien
5	2025	Gutowo 24	Bieżąca konserwacja

6. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,

- b) dotacji z budżetu Gminy Lubawa,
- c) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny, itp.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025.

1. W latach 2021-2025 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2021	1
2022	1
2023	1
2024	1
2025	1

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- c) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Lubawa w drodze zarządzenia.

4. Uchwalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku,

5. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego z uwzględnieniem położenia budynku od centrum gminy ustala się dwie strefy podziału w następujący sposób:
 - I strefa: Byszwałd, Fijewo, Grabowo, Kazanice, Łązek, Łązyn, Losy, Mortęgi, Omule, Prątnica, Rakowice, Rożental, Rodzone, Sampława, Targowisko Dolne, Targowisko Górne, Tuszewo Dolne, Tuszewo Górne, Wałdyki, Złotowo,

- II strefa: Biała Góra, Gierłoż, Gutowo, Czerlin, Lubstyn, Lubstynek, Ludwichowo, Kołodziejki, Napromek, Osowiec, Pomierki, Raczek, Rumienica, Szczepankowo, Wiśniewo, Zielkowo.

b) czynniki wpływające na wysokość czynszu,

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) brak w.c. lub łazienki w lokalu - 10%,
- b) brak kuchni - 10%,
- c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%,
- d) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 10%,

7. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

8. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn niezależnych po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.

9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) centralne ogrzewanie - 20%,
- b) lokal wyposażony w w.c. lub łazienkę - 20%,
- c) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna - 20%,

10. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona.

11. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

12. Ustala się, że wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony, na wniosek najemcy zostanie obniżona o:

- 1) 15% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi poniżej 100,00 zł
- 2) 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi od 100,00 zł do 300,00 zł
- 3) 5% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi powyżej 300,00 zł do 500,00 zł.

13. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

14. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego po upływie tego okresu nie przekracza kwot, o których mowa w ustępie 12, na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejny okres dwunastomiesięczny.

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.

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawa będą zarządzane, jak dotychczas przez Wójta Gminy Lubawa, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Lubawa,
- e) dotacje z budżetu Państwa,
- f) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny)

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2021-2025 - podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące za sprzedaży mieszkań.

3. Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki niezbędne z budżetu Gminy Lubawa.

4. Wysokość kosztów w latach 2021-2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji
2021	47.000,00 zł	30.000,00 zł
2022	47.000,00 zł	32.000,00 zł
2023	45.000,00 zł	35.000,00 zł
2024	45.000,00 zł	37.000,00 zł
2025	46.000,00 zł	40.000,00 zł

5. W latach 2021-2025 dodatkowe wydatki inwestycyjne będą realizowane pod warunkiem pozyskania środków finansowych określonych w Rozdziale I ust. 2 pkt b Programu.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- b) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- c) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- d) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- e) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubawa,
- f) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Łaskowski