

**UCHWAŁA NR XXXVI/241/14  
RADY GMINY LUBAWA**

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawa na lata 2014-2018.**

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 2013 roku, poz. 594 z późn. zm./ 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 2014 r., poz. 150/ - **RADA GMINY LUBAWA uchwala**, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawa na lata 2014-2018, 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 Lubawa i we wsiach sołeckich.

Przewodniczący Rady

**Jan Laskowski**

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/241/14

Rady Gminy Lubawa

z dnia 30 września 2014 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBAWA NA LATA 2014-2018.**

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 2014 roku, poz. 150)

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubawa na lata 2014-2018, 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 24 lokale, w tym 4 lokale socjalne w 10 budynkach. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 911,30 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> |
|------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| 1    | Gutowo       | 3            | 122,24                                |
| 2    | Lubstynek    | 3            | 137,99                                |
| 3    | Łążyn        | 4            | 76,50                                 |
| 4    | Prątnica     | 3            | 151,67                                |
| 5    | Rakowice     | 1            | 51,80                                 |
| 6    | Szczepankowo | 7            | 264,00                                |
| 7    | Wiśniewo     | 1            | 41,50                                 |
| 8    | Omule        | 2            | 65,60                                 |

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

| L.p. | Adres lokalu   | Nr lokalu | Pow. w m <sup>2</sup> | Wyposażenie techniczne - instalacje |        |          |      |      |        |
|------|----------------|-----------|-----------------------|-------------------------------------|--------|----------|------|------|--------|
|      |                |           |                       | Elektr.                             | Wodoc. | Kanaliz. | c.o. | c.w. | szambo |
| 1    | Gutowo 24      | 1         | 53,40                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
| 2    | Gutowo 28      | 1         | 34,60                 | +                                   | -      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 2         | 34,24                 | +                                   | -      | -        | -    | -    | -      |
| 3    | Lubstynek 1    | 1         | 59,59                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | +      |
|      |                | 2         | 59,00                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | +      |
|      |                | 3         | 19,40                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | +      |
| 4    | Łążyn 38       | 1         | 21,00                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 2         | 15,80                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 3         | 39,70                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
| 5    | Prątnica 54    | 1         | 51,57                 | +                                   | +      | -        | +    | +    | +      |
|      |                | 2         | 44,90                 | +                                   | +      | -        | +    | +    | +      |
|      |                | 3         | 55,20                 | +                                   | +      | -        | +    | +    | +      |
| 6    | Rakowice 41    | 8         | 51,80                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | +      |
| 7    | Szczepankowo 9 | 1         | 48,50                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 2         | 23,90                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 3         | 44,90                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |
|      |                | 4         | 39,10                 | +                                   | +      | -        | -    | -    | -      |

|    |                 |   |       |   |   |   |   |   |   |
|----|-----------------|---|-------|---|---|---|---|---|---|
| 8  | Szczepankowo 32 | 4 | 33,00 | + | + | - | - | - | + |
|    |                 | 5 | 27,50 | + | + | - | - | - | + |
|    |                 | 6 | 47,10 | + | + | - | - | - | + |
| 9  | Wiśniewo 24     |   | 41,50 | + | + | - | - | - | - |
| 10 | Omule 10        | 1 | 25,00 | + | + | - | - | - | - |
|    |                 | 2 | 40,60 | + | + | - | - | - | - |

"+" - TAK

"-" - NIE

4. W 2013 roku na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się w latach 2014-2018 powiększenie ilości lokali zgodnie z poniższą tabelą:

| Rok  | Lokale mieszkalne w szt. | Lokale socjalne w szt. |
|------|--------------------------|------------------------|
| 2014 | 0                        | 0                      |
| 2015 | 0                        | 8                      |
| 2016 | 0                        | 0                      |
| 2017 | 0                        | 0                      |
| 2018 | 0                        | 0                      |

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 2014-2018:

| Rok  | Ogółem lokale mieszkalne | Lokale socjalne | Lokale mieszkalne |
|------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| 2014 | 24                       | 4               | 20                |
| 2015 | 32                       | 12              | 20                |
| 2016 | 32                       | 12              | 20                |
| 2017 | 32                       | 12              | 20                |
| 2018 | 32                       | 12              | 20                |

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa z podziałem na lata 2014-2018:

| Rok  | Stan techniczny lokali: |        |                   |        |
|------|-------------------------|--------|-------------------|--------|
|      | Lokale socjalne         |        | Lokale mieszkalne |        |
|      | dobry                   | średni | dobry             | średni |
| 2014 |                         | 4      | 1                 | 19     |
| 2015 | 8                       | 4      |                   | 19     |
| 2016 | 8                       | 4      |                   | 19     |
| 2017 | 8                       | 4      |                   | 19     |

|      |   |   |   |    |
|------|---|---|---|----|
| 2018 | 8 | 4 | 2 | 18 |
|------|---|---|---|----|

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 2014-2018 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 2014-2018**

| L.p. | Lata | Adres budynku   | Rodzaj remontu lub modernizacji       |
|------|------|-----------------|---------------------------------------|
| 1    | 2014 | Szczepankowo 32 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej |

|   |      |                              |                                       |
|---|------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 | 2015 | Szczepankowo 32              | Remont dachu, komina i montaż rynien  |
| 3 | 2016 | Omule 10                     | Remont dachu, komina i montaż rynien  |
| 4 | 2017 | Gutowo 28,<br>Szczepankowo 9 | Remont dachu, komina i montaż rynien  |
| 5 | 2018 | Gutowo 24                    | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej |

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 2014-2018.**

1. W latach 2014-2018 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 |
|------|---------------------------|
| 2014 | 7                         |
| 2015 | 4                         |
| 2016 | 2                         |
| 2017 | 1                         |
| 2018 | 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Lubawa w drodze zarządzenia.

4. Uchwalona stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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, Samplawa, 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.

## **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 Doplát, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

#### **Rozdział 8.**

#### **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.**

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014-2018 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2014-2018 - 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 wydatków w latach 2014-2018 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 |
|------|------------------------------|--------------------------------|
| 2014 | 53.000,00 zł                 | 30.000,00 zł                   |
| 2015 | 47.000,00 zł                 | 32.000,00 zł                   |
| 2016 | 45.000,00 zł                 | 35.000,00 zł                   |
| 2017 | 45.000,00 zł                 | 37.000,00 zł                   |
| 2018 | 46.000,00 zł                 | 40.000,00 zł                   |

5. W latach 2014-2018 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.