

**UCHWAŁA NR XLVI/434/2022**

**RADY GMINY LUBIN**

z dnia 24 października 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubin na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubin na lata 2022- 2026, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Lubin  
**/-/ Norbert Grabowski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY LUBIN NA LATA 2022-2026**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubin na lata 2022-2026, zwany w dalszej części „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Lubin.

**§ 2.**

Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długoterminowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym i określa w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
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) planowana sprzedaż lokali.
  - c)

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

#### § 3.

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym Programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Lubin oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Lubin. Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. liczba budynków (w których znajdują się lokale mieszkalne) stanowiących w całości własność Gminy Lubin wynosiła 10, a liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lubin wynosiła 18.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Lubin wg stanu na dzień 31.12.2021 r. stanowi łącznie 63 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3591,35 m<sup>2</sup>,  
w tym:
  - a) 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1894,95 m<sup>2</sup>  
w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Lubin,
  - b) 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1696,40 m<sup>2</sup>  
w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Lubin posiada udziały.
3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubin w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 1.

**Tabela nr 1.** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubin w latach 2022-2026

Poszczególne lata	Liczba lokali mieszkalnych
stan na dzień 31.12.2021 r.	63
2022	62
2023	64
2024	64
2025	63
2026	62

4. Prognozując wielkość mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono planowaną sprzedaż lokali jak również przekwalifikowanie lokali użytkowych na mieszkalne, podział lokali o dużej powierzchni, przejmowanie do gminnego zasobu lokali od innych podmiotów.

#### § 4.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania. Okresowo przeprowadzana ocena stanu technicznego pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubin (sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2021 r.) przedstawia Tabela nr 2. Prognozę stanu technicznego na lata 2022-2026 przedstawia natomiast Tabela nr 3.
3. Oceny stanu technicznego dokonano w następującej skali: dobry, dostateczny, zły. Ocena w skali dobry oznacza, że w okresie objętym oceną/prognozą wymagana jest jedynie bieżąca konserwacja. Ocena w skali dostateczny oznacza, że wymagane są drobne remonty (z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych) lub usuwanie skutków awarii. Ocena w skali zły oznacza, że wymagany jest znaczny zakres remontowy łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

**Tabela nr 2.** Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubin wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Ocena stanu technicznego na dzień 31.12.2021 r.	dobry	dostateczny	zły
Liczba lokali mieszkalnych	46	14	3

**Tabela nr 3.** Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubin w latach 2022-2026

Liczba lokali mieszkalnych w poszczególnych latach	Prognoza stanu technicznego		
	dobry	dostateczny	zły
2022	53	7	2
2023	56	8	0
2024	63	1	0
2025	62	1	0
2026	61	1	0

### Rozdział 3.

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

##### § 5.

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę ogólnego stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.
2. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych przedstawia Tabela nr 4.

**Tabela nr 4.** Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali / budynków* objętych potrzebą remontu	Wartość szacunkow a w zł	% udział w szacunkowych kosztach
1	Remonty dachów	5*	560 000 zł	27,26%
2	Remonty i modernizacja elewacji budynków	6*	950 000 zł	46,25%
3	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	16	157 000 zł	7,64%
4	Remonty (wymiany) instalacji gazowych	2	30 000 zł	1,46%
5	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	8	56 000 zł	2,73%
6	Remonty/założenie instalacji centralnego ogrzewania, remonty/wymiana pieców	1	12 000 zł	0,58%
7	Pozostałe remonty (naprawy podłóg, remont stropów, schodów, stolarki, uzupełnianie tynków, odgrzybianie i inne)	7*	106 000 zł	5,16%
8	Remont klatek schodowych	10*	124 000 zł	6,04%
9	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3	9 000 zł	0,44%
10	Remonty mieszkań	3	40 000 zł	1,95%
11	Dokumentacje (inwentaryzacje, ekspertyzy, projekty)	1*	10 000 zł	0,49%
	Razem		2 054 000 zł	100 %

3. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzony został

z uwzględnieniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnianie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
  - 3) inwestycje i remonty zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i lokali, zapewniające lokatorom optymalne warunki do zamieszkiwania.
4. Plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb przedstawia Tabela nr 5.

**Tabela nr 5.** Plan remontów i modernizacji na lata 2022-2026

Lp.	Wyszczególnienie	Szacunkowe koszty remontów i modernizacji w zł w poszczególnych latach					
		2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	ogółem
1	Remonty dachów	275 000	25 000	260 000	0	0	560 000
2	Remonty i modernizacja elewacji budynków	60 000	790 000	100 000	0	0	950 000
3	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	107 000	44 000	6 000	0	0	157 000
4	Remonty (wymiany) instalacji gazowych	30 000	0	0	0	0	30 000
5	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	56 000	0	0	0	0	56 000
6	Remonty/założenie instalacji centralnego ogrzewania, remonty/wymiana pieców	12 000	0	0	0	0	12 000
7	Pozostałe remonty (naprawy podłóg, remont stropów, schodów, stolarki, uzupełnianie tynków, odgrzybianie i inne)	45 000	46 000	15 000	0	0	106 000
8	Remont klatek schodowych	35 000	14 000	45 000	30 000	0	124 000
9	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4 000	5 000	0	0	0	9 000
10	Remonty mieszkań	15 000	25 000	0	0	0	40 000

Lp.	Wyszczególnienie	Szacunkowe koszty remontów i modernizacji w zł w poszczególnych latach					
		2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	ogółem
11	Dokumentacje (inventaryzacje, ekspertyzy, projekty)	10 000	0	0	0	0	10 000
	Razem	649 000	949 000	426 000	30 000	0	2 054 000

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 6.**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Lubin w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.
2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłoszonych przez najemców wniosków o wykup lokali.
3. W latach objętych niniejszym Programem, planuje się sprzedaż po jednym lokalu mieszkalnym w każdym roku.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 7.**

1. Polityka czynszowa Gminy Lubin powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z opłat czynszowych pokrywały rzeczywiste koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym oraz koszty remontów i modernizacji budynków i lokali.
2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lubin ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.
3. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość będzie ustalał Wójt Gminy Lubin w drodze zarządzenia.
4. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubin ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, przedstawione w Tabeli nr 6.

**Tabela nr 6.** Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki	skala obniżki
1	brak instalacji wodnokanalizacyjnej	10 %
2	brak instalacji centralnego ogrzewania	10 %
3	brak instalacji centralnej ciepłej wody	5%
4	brak łazienki	15 %
5	lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń: kuchnia, łazienka, wc	12%
6	wc i/lub łazienka poza lokalem	10 %
7	lokale położone w suterenie	10 %
8	lokale położone w budynku o złym stanie technicznym	5 %

5. Ze względu na położenie wszystkich budynków/lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy na terenie wsi, nie uwzględnia się czynnika obniżającego lub podwyższającego wartość użytkową lokalu wynikającego z położenia budynku.
6. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.
7. W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę bazową czynszu, ulega ona obniżeniu o sumę procentów tych czynników, lecz nie więcej niż o 30%.
8. Jeśli w czasie trwania umowy najmu, na skutek przeprowadzonych prac remontowych, ustaną okoliczności mające wpływ na zastosowanie wymienionych w §7 ust. 4 czynników obniżających stawkę bazową, wynajmujący może dokonać ponownego przeliczenia wysokości czynszu i jego podwyższenia, jednak nie częściej niż co 6 miesięcy.
9. W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących pojawienie się czynnika obniżającego stawkę bazową czynszu (z przyczyn leżących po stronie wynajmującego), wynajmujący dokonuje ponownego przeliczenia wysokości czynszu i jego obniżenia.

## **§ 8.**

1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość stosowania obniżki czynszu naliczonego dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w Tabeli nr 7.



**Tabela nr 7.** Wysokość obniżek czynszu w zależności od dochodu

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym		Wysokość obniżki czynszu
gospodarstwo jednoosobowe	od 70% do 60% najniższej emerytury	20%
	poniżej 60% najniższej emerytury	30%
gospodarstwo wieloosobowe	od 50% do 40% najniższej emerytury	20%
	poniżej 40% najniższej emerytury	30%

2. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcom, z którymi zawarta jest umowa najmu socjalnego lokalu,
- 2) najemcom, którzy zalegają z zapłatą należności za wynajmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba że zastosowano ulgę w spłacie należności na podstawie innych przepisów.

**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 latach 2022-2026**

**§ 9.**

1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Lubin znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wykonywane jest przez Wójta Gminy Lubin, w oparciu o stosowne przepisy prawa.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.
3. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy powinno pozwolić na:
  - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
  - 2) poprawę stanu estetycznego budynków,
  - 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim

- pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 4) poprawę stanu technicznego zasobu,
  - 5) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.
4. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości.
  5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

## **Rozdział 7.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 oraz wysokość kosztów w latach 2022-2026, 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 współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

### **§ 10.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lubin w latach 2022-2026 będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, środki z budżetu gminy oraz dostępne fundusze zewnętrzne.
2. Prognozę wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z podziałem na poszczególne ich rodzaje przedstawia Tabela nr 8.

**Tabela nr 8.** Prognozowane koszty na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubin

<b>Rodzaj kosztów</b>	Szacunkowe koszty w zł w poszczególnych latach				
	<b>2022 r.</b>	<b>2023 r.</b>	<b>2024 r.</b>	<b>2025 r.</b>	<b>2026 r.</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	241 000	266 000	292 000	321 000	354 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	649 000	949 000	426 000	30 000	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Koszty inwestycyjne	0	500 000	3 200 000	3 200 000	3 100 000

## **Rozdział 8.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 11.**

1. W celu poprawy i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubin, podejmowane będą następujące działania:
  - 1) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 2) kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Lubin w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami,
  - 3) podejmowanie działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków z ostatnimi lokalami gminnymi,
  - 4) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji tych opłat,
  - 5) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowych zamian lokali mieszkalnych.
2. W związku ze znacznym zapotrzebowaniem na większą ilość lokali mieszkalnych, związanym z zatwierdzaną corocznie przez Komisję Mieszkaniową listą osób oczekujących na najem lokalu z zasobów gminy, planowane jest podjęcie działań inwestycyjnych polegających na budowie nowej substancji mieszkaniowej.
3. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Przewodniczący Rady Gminy Lubin

**/-/ Norbert Grabowski**