



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 5 stycznia 2023 r.

Poz. 53

UCHWAŁA NR XLIII/345/2022 RADY GMINY LUBISZYN

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2022 – 2027

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Lubiszyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubiszyn na lata 2022 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Krzysztof Zwieruho

Załącznik
do uchwały Nr XLIII/345/2022
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 20 grudnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY LUBISZYN NA LATA 2022 – 2027

SŁOWNIK POJĘĆ:

Ilekoć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2022 – 2027 jest mowa o:

Gmina – Gmina Lubiszyn;

Wójt – Wójt Gminy Lubiszyn;

Wieloletni Program – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2022 – 2027;

Ustawa o samorządzie gminnym - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.);

Ustawa o ochronie praw lokatorów – ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234, ze zm.);

Ustawa o gospodarce nieruchomościami - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899);

Ustawa o własności lokali - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048);

Ustawa o wsparciu finansowym tworzenia lokali socjalnych - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisko dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 377);

Ustawa Prawo budowlane - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.);

Ustawa Prawo zamówień publicznych - ustawa z dnia 19 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1843, ze zm.);

mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Lubiszyn;

wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Lubiszyn;

tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20m² tej powierzchni.

ROZDZIAŁ I WSTĘP

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Rolą gminy jest zatem aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbardziej potrzebujących, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gmina powinna posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, w przypadku takowych postanowień sądu.

Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom z domów dziecka, opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- 1) jej możliwości finansowych,
- 2) stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- 3) siły nabywczej gospodarstw domowych,
- 4) lokalnych tradycji w tym zakresie.

Nie mniej jednak działania podejmowane przez władze samorządowe w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konieczne są zatem zarówno działania, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Lubiszyn.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubiszyn na lata 2022-2027 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy. Został opracowany na pięć lat ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 współwłaścicieli a także wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Niniejszy Program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubiszyn w latach 2022-2027

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubiszyn tworzy 50 lokali mieszkalnych, w tym 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 391,85 m², usytuowanych w 9 budynkach stanowiących w całości własność gminy i w 21 budynkach, gdzie gmina posiada swoje udziały oraz 2 budynkach należących do PKP S.A., gdzie gmina ma zawartą umowę najmu.
2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Lubiszyn przedstawia poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	W tym lokali socjalnych
2022	51	8
2023	50	7
2024	50	6
2025	49	6
2026	49	7
2027	48	7

Tabela nr 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn w kolejnych latach.

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

3. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - 1) budynki, w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1945 r., stopień zużycia przekracza 60%. Wyższy standard posiadają gminne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wybudowanych po 1945 r. lub po kapitalnych remontach.
 - 2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:
 - a) instalacja wodociągowa - 100%,

- b) centralne ogrzewanie - 50%,
- c) w.c. - 90%,
- d) łazienka 90%.

4. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lubiszyn w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) lokale socjalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Zły	Średni	Dobry
2022	8	2	6	0
2023	7	2	5	0
2024	6	1	4	1
2025	6	1	4	1
2026	7	1	4	2
2027	7	1	4	2

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych zasobu Gminy Lubiszyn w kolejnych latach.

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

b) lokale mieszkalne:

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Zły	Średni	Dobry
2022	43	7	14	22
2023	43	6	15	22
2024	44	6	16	22
2025	43	6	15	22
2026	42	5	15	22
2027	41	5	14	22

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych zasobu Gminy Lubiszyn w kolejnych latach.

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości.

ROZDZIAŁ III

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

W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru budowlanego.

Plan remontów przyjęto w oparciu o planowane przychody oraz potrzeby remontowe zakwalifikowane jako priorytet do wykonania w najbliższych latach.

Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy Prawo Budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska a w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej, drożności i szczelności przewodów

wentylacyjnych, dymowych i spalinowych realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Gminy danego roku na ten cel.

Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania, a także wpływających na obniżenie kosztów eksploatacji oraz kosztów dostawy mediów.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.

	Rodzaje planowanych prac
Remonty bieżące	- naprawa stolarki okiennej i drzwiowej - naprawa kominów i wentylacji - naprawa pieców
Remonty kapitalne	- remonty dachów - remont/wymiana instalacji elektrycznej - remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej

Tabela nr 4. Rodzaje planowanych remontów.

Rodzaj remontu	Planowany koszt w danym roku [zł]					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Naprawa stolarki okiennej i drzwiowej	3 400,00	2 000,00	2 500,00	2 000,00	3 000,00	2 000,00
Naprawa kominów i wentylacji	17 500,00	15 000,00	15 000,00	20 000,00	10 000,00	10 000,00
Naprawa pieców	0,00	5 000,00	2 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00
Remonty dachów	4 500,00	5 000,00	0,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00
Remont/wymiana instalacji elektrycznej	8 200,00	0,00	8 000,00	5 000,00	8 000,00	0,00
Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,00	2 000,00	10 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe lokali komunalnych w latach 2022-2027.

Rezultatem realizowanego programu remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym powinno być:

- 1) stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,
- 2) poprawa stanu technicznego budynków,
- 3) zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów za używanie lokalu, a w szczególności za media
- 4) tworzenie lepszego wizerunku Gminy.

Z kolei główne problemy związane z realizacją niniejszego Programu mogą się wiązać z ograniczonymi możliwościami finansowymi Gminy, czy też z brakiem możliwości prowadzenia efektywnej polityki czynszowej.

ROZDZIAŁ IV **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne prawa miejscowego umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po cenie rynkowej z możliwością

uzyskania bonifikaty, natomiast Gminie dają możliwość określenia zasad ich sprzedaży i wyłączenia części zasobu mieszkalnego z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktualnie obowiązującej uchwały Rady Gminy Lubiszyn.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest racjonalne gospodarowanie zasobem.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana ilość sprzedaży lokali	0	1	0	1	0	1

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2027.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Lubiszyn.
2. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależne od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.
3. Stosując się do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wysokość czynszu jest ustalona z uwzględnieniem czynników obniżających i podważających wartość użytkową lokali.
4. Wysokość nowych stawek czynszu wylicza się z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu związanych z wyposażeniem budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich funkcji:
 - 1) lokal bez centralnego ogrzewania – 10%,
 - 2) lokal bez łazienki i WC – 10%,
 - 3) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 10%.
5. Zmiana stawki czynszu, w tym jego podwyżka nie może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.
6. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mogą być rozkładane na raty, odpracowywane, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych Wójt Gminy może umorzyć zaległości.

ROZDZIAŁ VI

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi w 100% własność Gminy wykonuje Wójt Gminy Lubiszyn.
2. Lokalami w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali zarządzanie odbywa się przy pomocy zarządców obsługujących wspólnoty mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:
 - 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,

3) środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego i socjalnego.

2. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027:

Źródła finansowania	2022 [zł]	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]
Czynsze za lokale mieszkalne	72 000,00	71 000,00	71 000,00	74 000,00	74 000,00	73 500,00
Czynsze za lokale użytkowe	25 000,00	27 000,00	29 000,00	31 000,00	33 000,00	35 000,00
Środki z budżetu gminy	15 500,00	12 000,00	21 500,00	17 000,00	11 000,00	1 500,00

Tabela nr 7. Planowane źródła finansowe latach 2022-2027.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków na remonty, bieżącą eksploatację, modernizację i zarząd nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym m.in.:

- a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

2) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,

3) koszty technicznego utrzymania zasobów, w tym m.in.:

- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- b) koszty modernizacji,
- c) koszty remontów budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych.

2. Przewidywany plan wydatków na remonty, bieżącą eksploatację, modernizację i zarząd nieruchomościami wspólnymi w latach 2022-2027.

Wydatki	2022 [zł]	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]
Bieżące eksploatacje oraz zarząd nieruchomościami wspólnymi	79 000,00	81 000,00	84 000,00	85 000,00	88 000,00	89 000,00
Remonty ogólnobudowlane	25 500,00	27 000,00	19 500,00	32 000,00	20 000,00	19 000,00
Modernizacje	8 200,00	2 000,00	18 000,00	5 000,00	10 000,00	2 000,00

Tabela nr 8. Planowane wydatki finansowe latach 2022-2027.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych.

2. Kontrolowanie systematycznego wnoszenia czynszu i opłat z tytułu najmu lokalu.
3. Wykonywanie adaptacji budynków lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub socjalne.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach, gdzie Gmina Lubiszyn jest współwłaścicielem nieruchomości.