



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia poniedziałek, 3 czerwca 2024 r.

Poz. 1532

### UCHWAŁA NR II/5/24 RADY MIEJSKIEJ W LUBSKU

z dnia 23 maja 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 609) 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 2023 roku, poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2024 – 2028, w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubska.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr III/12/18 Rady Miejskiej w Lubsku z dnia 7 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2019 – 2023.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
*Artur Bondarenko*

**Załącznik  
do uchwały Nr II/5/24  
Rady Miejskiej w Lubsku  
z dnia 23 maja 2024r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2024 – 2028**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 725).

Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem, stanowią lokale będące własnością Gminy.

Celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym poziomie technicznym,
- tworzenia warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy.

**Rozdział I.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Lubsko zarządza i administruje Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Lubsku.

2. Stan zasobów mieszkaniowych gminy:

Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 31.12.2023 roku:

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali (szt.)			Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )		
		mieszkalnych	socjalnych	ogółem	mieszkalnych	socjalnych	ogółem
Budynki komunalne	31	81	9	90	3 684,13	290,24	3 974,37
Budynki wspólnot mieszkaniowych	247	423	15	438	20 550,29	495,74	21 046,03
Razem	278	504	24	528	24 234,42	785,98	25 020,40

Prognoza zasobu mieszkaniowego w budynkach komunalnych na lata 2024 – 2028:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali (szt.)			Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )		
		mieszkalnych	socjalnych	ogółem	mieszkalnych	socjalnych	ogółem
2024	28	77	9	86	3 401,94	290,24	3 692,18
2025	27	76	9	85	3 352,16	290,24	3 642,40
2026	25	73	9	82	3 200,91	290,24	3 491,15
2027	24	68	13	81	2 985,01	382,24	3 367,25
2028	23	86	23	109	3 651,38	782,24	4 433,62

Prognoza zasobu mieszkaniowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych na lata 2024 – 2028:

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali (szt.)			Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )		
		mieszkalnych	socjalnych	ogółem	mieszkalnych	socjalnych	ogółem
2024	246	407	20	427	19 955,30	670,74	20 626,04
2025	245	388	25	413	19 220,30	845,74	20 066,04
2026	244	374	30	404	18 681,58	1 020,74	19 702,32
2027	242	361	31	392	18 166,58	1 055,74	19 222,32
2028	240	348	31	379	17 646,58	1 055,74	18 702,32

3. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy:

Realizacja wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko na lata 2019 – 2023 przyniosła poprawę stanu technicznego budynków i lokali komunalnych, ale w dalszym ciągu jest on niezadowolający. W pierwszych latach jego obowiązywania Gmina Lubsko miała poważne problemy finansowe, ostatecznie do dnia 31.12.2019 roku uregulowała swoje zobowiązania. Do dnia 31.12.2020 roku

Gmina Lubsco była objęta programem postępowania naprawczego. Rok 2021 był pierwszym rokiem po wyjściu z programu postępowania naprawczego. W latach 2021 – 2023 w dalszym ciągu dbano o racjonalne wydatkowanie środków finansowych.

Bieżące konserwacje, naprawy i remonty w zakresie robót zduńskich, wymiany instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych i gazowych przyczyniają się do powolnej poprawy wyposażenia lokali, ale jeżeli chodzi o elementy budynków takie jak konstrukcje dachowe łącznie z pokryciem, elewacje, elementy konstrukcyjne budynków (ściany, stropy, klatki schodowe) gdzie wymagane jest zaangażowanie znacznie większych środków finansowych, w dalszym ciągu ulegają systematycznemu pogorszeniu.

Nakłady finansowe na remont i modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego są niewystarczające w porównaniu do potrzeb. Bieżące drobne naprawy i konserwację doraźne poprawiają substancję budynków, lecz nie hamują znacznie szybciej postępującego procesu starzenia technicznego budynków.

Ograniczone środki finansowe na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Lubsco powodują, że w pierwszej kolejności wykonywane są remonty w lokalach lub budynkach mieszkalnych, w których stan techniczny instalacji lub elementów budynku nie pozwala na dalsze bezpieczne korzystanie z obiektu budowlanego.

Rozwiązaniem problemów mieszkaniowych jest budowa nowych budynków wielorodzinnych, remonty kapitalne budynków własnych bądź pozyskiwanych w formie pustostanów od innych osób, pozyskiwanie środków na budowę budynków mieszkalnych poprzez udział Gminy Lubsco w programach rządowych kierowanych do samorządów lub zmianę sposobu użytkowania budynków i ich remont. Remonty kapitalne budynków własnych będą możliwe do wykonania w przypadku dysponowania przez Gminę Lubsco wolnymi lokalami mieszkalnymi, do których będzie można przesiedlić mieszkańców.

Poprawa istniejącego stanu technicznego budynków wymaga znacznych nakładów finansowych.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsco na dzień 31.12.2023 roku w czterostopniowej skali i ujęciu procentowym, przedstawia się następująco:

Lp.	Stan techniczny	Lokale w budynkach w 100 % komunalne	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych
1.	dobry	20%	22%
2.	średni	54%	33%
3.	niezadawalający	21%	35%
4.	zły	5%	10%

Przy określeniu stanu technicznego nieruchomości założono:

- dobry – gruntowej naprawy wymaga jeden podstawowy element budynku,
- średni – wymiany lub naprawy gruntowej wymagają nie więcej niż dwa elementy podstawowe budynku,
- niezadawalający – wymiany lub naprawy gruntowej wymagają trzy elementy główne budynku,
- zły – budynek wymaga remontu kapitalnego tzn. wymiany lub gruntowej naprawy ok. 60 % podstawowych elementów budowlanych.

Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w budynkach komunalnych na lata 2024 – 2028:

Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
dobry	20%	22%	22%	24%	25%
średni	56%	56%	58%	58%	59%
niezadawalający	20%	19%	18%	17%	16%
zły	4%	3%	2%	1%	0%

Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych na lata 2024 – 2028:

Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
dobry	24%	25%	26%	27%	28%
średni	35%	36%	37%	38%	39%
niezadawalający	33%	32%	31%	30%	29%

zły	8%	7%	6%	5%	4%
-----	----	----	----	----	----

Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne na dzień 31.12.2023 roku w ujęciu procentowym, przedstawia się następująco:

Budynki	Obszar	centralne ogrzewanie	łazienka	WC	gaz ziemny
w 100% Gminy Lubsko	miasto	-	59%	68%	87%
	gmina	-	67%	93%	-
wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lubsko	miasto	4%	50%	60%	96%
	gmina	33%	75%	75%	-

Prognoza zwiększenia wyposażenia w budynkach komunalnych w ujęciu procentowym na lata 2024 – 2028:

Rok	Obszar	centralne ogrzewanie	łazienka	WC	gaz ziemny
2024	miasto	-	64%	72%	87%
	gmina	-	68%	94%	-
2025	miasto	-	67%	76%	87%
	gmina	-	69%	95%	-
2026	miasto	-	70%	80%	87%
	gmina	-	70%	96%	-
2027	miasto	-	73%	84%	87%
	gmina	-	71%	97%	-
2028	miasto	28%	76%	88%	87%
	gmina	-	72%	98%	-

Prognoza zwiększenia wyposażenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ujęciu procentowym na lata 2024 – 2028:

Rok	Obszar	centralne ogrzewanie	łazienka	WC	gaz ziemny
2024	miasto	4%	52%	65%	96%
	gmina	33%	75%	75%	-
2025	miasto	4%	54%	70%	96%
	gmina	33%	100%	100%	-
2026	miasto	4%	56%	75%	96%
	gmina	33%	100%	100%	-
2027	miasto	4%	58%	80%	96%
	gmina	33%	100%	100%	-
2028	miasto	4%	60%	85%	96%
	gmina	33%	100%	100%	-

4. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych pozostaje w działalności Gminy jednym z ważniejszych zadań do realizacji. W tym celu są i będą przygotowywane tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Wykaz terenów mieszkaniowych miasta i gminy Lubsko przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne:

- tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne: ul. Gdańska, ul. Paderewskiego, ul. Witosa, ul. Jarzębinowa, ul. Gronowa, ul. Wiśniowa, ul. Morełowa, ul. Rajska, ul. Młodzieżowa, ul. Jaśminowa, ul. Słowackiego, ul. Robotnicza, ul. Słoneczna, ul. Lisia, ul. Kielecka, ul. Budowlanych, ul. Letnia, ul. Kosynierów, ul. Artyleryjska, ul. Wisławy Szymborskiej, ul. Wszyńskiego, ul. Warszawska, ul. Geodetów ul. Wiosny Ludów, ul. Czwartaków, ul. Strzelecka, ul. Dojazdowa, ul. Gliniana, ul. Sienkiewicza, ul. Krasińskiego, ul. Bohaterów,

- tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne: ul. Wrocławska, ul. Botaniczna, ul. Łąkowa, ul. Platanowa,

- tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe na obszarze gminy: Ziębikowo, Chełm Źarski, Stara Woda.

5. W mieszkaniowym zasobie gminy, na przestrzeni ostatnich 5 lat, lata 2019 – 2023, uzysk mieszkań z tzw. ruchu ludności utrzymywał się na podobnym poziomie i wynosił średnio 6 mieszkań rocznie. Większość z uzyskanych mieszkań, przed ich zasiedleniem, wymagała przeprowadzenia prac remontowych w szerszym zakresie. Przyjmuje się, że w latach 2024 – 2028, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, Gmina pozyska rocznie od 4 do 6 mieszkań z naturalnego ruchu ludności.

6. Ponadto zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez następujące działania:

1) zmianę sposobu użytkowania budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 3 w Lubsku i adaptację na cele mieszkalne;

2) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;

3) priorytet dla budownictwa w planowaniu przestrzennym;

4) pozyskiwanie środków zewnętrznych na budownictwo komunalne.

7. Z zasobu mieszkaniowego Gmina zobowiązana jest wydzielić część lokali, które przeznaczone winny być na najem socjalny lokalu lub pomieszczenia tymczasowe dla osób:

1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku, wskutek czego ich dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych;

2) zobowiązanych wyrokiem sądowym o eksmisji do opuszczenia mieszkania dotychczasowego.

Lokale przeznaczone na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe to lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. Przyjmuje się, że lokale takie będą spełniać następujące kryteria:

- posiadają minimum jedną izbę spełniającą warunki samodzielnego lokalu,

- nie posiadają wewnątrz lokalu WC, łazienki,

- znajdują się w budynkach o gorszym stanie technicznym, lecz nie stwarzających zagrożenia dla mieszkańców,

- i inne wg oceny wynajmującego.

Gmina Lubsko nie posiada na stałe wydzielonych lokali przeznaczonych na najem socjalny czy pomieszczenia tymczasowe. Lokale przeznaczone na najem socjalny tworzone są w miarę potrzeb poprzez ich wyodrębnienie z istniejącego zasobu mieszkaniowego.

W kolejnych latach uchwalonego programu prognozuje się zwiększenie zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych do około 5 lokali rocznie, uzyskiwanych z ruchu ludności oraz w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych i innych przejętych obiektów.

W ramach posiadanych zasobów lokalowych wydzielane będą również pomieszczenia tymczasowe.

## **Rozdział II.**

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

§ 2. 1. Rzeczowe i finansowe potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustala administrator gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie stanu technicznego budynków i w oparciu o wyniki dokonywanych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz innych zaleceń i opinii z dokonywanych kontroli budynków.

Realizacja potrzeb remontowych i poprawienie stanu technicznego budynków i lokali w znacznym stopniu zależna jest od zwiększenia środków finansowych przydzielanych z budżetu gminy, ponieważ uzyskiwane przychody z tyt. czynszu najmu lokali są i będą niewystarczające.

Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lubsko będą finansowane przez wpłaty na fundusze remontowe wspólnot.

Gmina będzie wpłacać środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

2. Ze względu na ograniczone środki finansowe utrzymanie należytego stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych jest trudne. Ograniczone środki finansowe pozwalają jedynie na realizację najpilniejszych potrzeb i wymuszają dokonywanie trudnych wyborów w ustalaniu priorytetów wykonywania remontów. Brak remontów kompleksowych niekorzystnie wpływa na budynki.

3. Przewidywany plan finansowy remontów bieżących budynków i lokali oraz kosztów konserwacji w zasobie gminy, w latach 2024 – 2028 w tys. zł:

Remonty	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)	2027 (tys. zł)	2028 (tys. zł)
Pokrycie dachowe	76	95	114	152	190
Roboty murowe	12	15	18	24	30
Instalacje wodne, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe	33	42	50	66	84
Roboty malarskie, remont klatek schodowych	23	29	35	46	58
Stolarka otworowa – drzwi, okna	26	33	39	52	66
Roboty stolarskie	4	5	6	8	10
Roboty zdruńskie, centralne ogrzewanie	20	24	30	40	48
Konserwacje, naprawy bieżące	6	7	8	12	14
Razem	200	250	300	400	500

4. W dniu 29 sierpnia 2023 roku Rada Miejska w Lubsku podjęła uchwałę nr LXVIII/467/23 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Do obszaru rewitalizacji wchodzi centralna część Lubska wraz z terenami zielonymi do Zalewu Karaś, na wschód od ul. Parkowej oraz nad rzeką Lubszą. Obszar wyznaczony do rewitalizacji gminy Lubsko zamieszkiwany jest łącznie przez 4702 osoby, tj. 28,3% ogółu mieszkańców gminy. Jego powierzchnia zajmuje łącznie 290,4 ha, tj. 1,59% powierzchni gminy. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zapewni możliwość opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji, który stanowić będzie podstawowe narzędzie prowadzenia rewitalizacji, zapewniające kompleksowość oraz działania w ścisłej współpracy ze społecznością lokalną. Wdrożenie Gminnego Programu Rewitalizacji umożliwi aplikowanie o dofinansowanie do remontów budynków. Gmina Lubsko będzie dążyć również do aplikowania do programów zwiększających efektywność energetyczną budynków.

### Rozdział III.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy prowadzona jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Lubsku w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości.

2. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom dążyć będzie, w pierwszej kolejności, do zbycia lokali w poszczególnych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada mniej niż 50 % udziału. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych, Gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań, w wyniku której zostanie lokal taki sprzedany najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

3. Przewiduje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

- 2024r. – 15 lokali,
- 2025r. – 15 lokali,
- 2026r. – 12 lokali,
- 2027r. – 10 lokali,
- 2028r. – 10 lokali.

## Rozdział IV.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Lubska w drodze zarządzenia zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 725).

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) czynsz za lokale mieszkalne;

2) czynsz za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe.

3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu wg przyjętych kryteriów w ostatnim wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy są dobre i uwzględniają wszystkie potrzeby i problemy dotyczące lokali mieszkalnych.

4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001r. umożliwia Gminie wprowadzenie stawki czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

5. Przedmiotowa ustawa określa zasady obniżenia i podwyższenia czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu. Aktualna stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, wodną, kanalizacyjną, gazową, WC, łazienkę w Gminie Lubska wynosi 5,84 zł/m<sup>2</sup>. Stawka stosowana jest od 1.07.2020 roku na podstawie zarządzenia Burmistrza nr 17/Z/2020 z dnia 3.02.2020 roku.

6. Do stawki bazowej stosuje się obniżki uwzględniające wartość użytkową lokalu:

1) położenie lokalu w budynku:

a) za mieszkanie w suterenie - 10%,

b) za mieszkanie wspólne – 10%,

c) za mieszkanie z kuchnią bez naturalnego światła – 10%;

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) za brak centralnego ogrzewania – 10%,

b) za brak łazienki – 10%,

c) za brak gazu przewodowego – 10%,

d) za brak urządzeń wodnych i kanalizacyjnych – 10%;

3) ogólny stan techniczny budynku:

a) za mieszkanie w budynku, z którego lokatorzy powinni być wykwaterowani ze względu na zły stan techniczny, określony decyzją organu nadzoru budowlanego w wysokości 20%;

4) łącznie obniżka z pkt. 1) plus pkt. 2) nie może wynosić więcej niż 60%.

7. Do stawki bazowej stosuje się podwyżki uwzględniając położenie budynku ze względu na zabudowę wolnostojącą, do dwóch wydzielonych lokali mieszkalnych w wysokości 10%.

8. Przy wartości użytkowej uwzględnia się, że:

- za mieszkanie wspólne rozumie się najem poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców,

- c.o. dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych),

- przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie, bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.),

- przez wc w mieszkaniu rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy to również wc przynależnego do lokalu położonego po za nim na tej samej kondygnacji,

- przez urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szamba).

9. Aktualna stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższej stawki czynszu tj. 1,75 zł/m<sup>2</sup> (5,84 zł/m<sup>2</sup> x 0,60/2).

10. W kolejnych latach, z uwagi na zmianę uwarunkowań, wzrost stawek bazowych czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego następować będzie po analizie prognozowanych wpływów na kolejny rok przy uwzględnieniu poziomu sprzedaży lokali oraz windykacji należności czynszowych i średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Miejskiej.

11. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń, których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz niepodwyższony.

12. Uwzględniając stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsko oraz potrzeby finansowe na jego poprawę, planowane do uzyskania środki będą niewystarczające.

## **Rozdział V.**

### **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**

§ 5. 1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubsko na terenie miasta i gminy, zgodnie z uchwałą nr XIII/81/07 Rady Miejskiej z dnia 29 października 2007 roku zajmuje się Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Lubsku.

2. Zarządzanie obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami i utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie remontów bieżących i konserwacji budynków i obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubsko.

## **Rozdział VI.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028**

§ 6. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, z uwagi na prowadzoną preferencyjną sprzedaż mieszkań i zmianę stawki czynszu, będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 – 2028:

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) opłaty za wynajem garaży,
- d) opłaty za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze.



Przewidywane wpływy z tytułu czynszów w latach 2024 – 2028 w tys. zł:

Czynsze za lokale	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)	2027 (tys. zł)	2028 (tys. zł)
mieszkalne	1 366	1 339	1 312	1 286	1 376
użytkowe	57	57	57	57	57
garaże	5	5	5	5	5
pozostałe	2	2	2	2	2
<b>Razem</b>	<b>1 430</b>	<b>1 403</b>	<b>1 376</b>	<b>1 350</b>	<b>1 440</b>

Przewidywany jest systematyczny spadek wpływów z czynszów najmu lokali ze względu na sprzedaż lokali.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wyszczególnione w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej pozostają bez zmian i odzwierciedlają realne możliwości Gminy do pokrywania wydatków mieszkaniowych, jednakże sprzedaż lokali i uzyskane z tego tytułu dochody powinny być również przeznaczone w sposób bezpośredni na poprawę stanu technicznego obecnej substancji mieszkaniowej lub jej rozbudowę.

## Rozdział VII.

### Wysokość wydatków w latach 2024 – 2028 z podziałem na koszty

§ 7. 1. Koszty związane z budową nowych mieszkań lub adaptacją budynków na cele mieszkaniowe finansowane będą z budżetu Gminy i środków zewnętrznych.

2. Wysokość wydatków mieszkaniowych w kolejnych latach będzie odzwierciedleniem możliwości finansowych Gminy, dlatego remonty, modernizacje i nowe inwestycje będą mogły być realnie określone w momencie uzyskania gwarancji finansowania przyjętych zamierzeń.

Budynki będące w 100% własnością Gminy Lubsko, jak i budynki wspólnot mieszkaniowych powstałych z zasobów komunalnych, w których Gmina Lubsko ma udziały, wymagają systematycznego inwestowania w celu poprawy stanu technicznego. Większość właścicieli lokali dąży do szybkiej poprawy stanu technicznego nieruchomości w szczególności poprzez zaciąganie kredytów, co wiąże się ze zwiększeniem wpłat na utworzone we wspólnotach mieszkaniowych fundusze remontowe. Rosnące koszty bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenie zarządców nieruchomości mają ogromny wpływ na wydatki Gminy Lubsko. Niejednokrotnie Gmina Lubsko, w przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których ma mniej niż 50% udziałów, i w których znajduje się więcej niż trzy lokale, nie ma wpływu na decyzje podejmowane przez właścicieli lokali. Niemniej jednak Gmina Lubsko nie sprzeciwia się przeprowadzaniu remontów i modernizacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowane koszty w latach 2024 – 2028 w tys. zł:

Utrzymanie nieruchomości	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)	2027 (tys. zł)	2028 (tys. zł)
Zarządzanie i eksploatacja we wspólnotach mieszkaniowych	1 547	1562	1578	1594	1610
Remonty i modernizacje we wspólnotach mieszkaniowych	833	841	849	857	866
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% gminnych	346	349	352	356	534
Remonty i modernizacje w lokalach gminnych i budynkach 100% gminnych	200	250	300	400	500
Inwestycje	0	50	1 000	1 000	0
<b>Razem</b>	<b>2 926</b>	<b>3 052</b>	<b>4 079</b>	<b>4 207</b>	<b>3 510</b>

## Rozdział VIII.

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

§ 8. W latach 2024 – 2028 działania Gminy Lubsko będą koncentrowały się na:

1. utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie bieżących remontów;

2. sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności;

3. racjonalnym gospodarowaniu środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawę stanu technicznego budynków.

**§ 9. 1.** Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej.

Działania gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem będą w szczególności skierowane na kontynuowanie preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Przewiduje się zbywanie lokali w przetargu, przede wszystkim takich, które uzyskane zostaną po przekwaterowaniu lokatorów z mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 80m<sup>2</sup> na mniejsze.

3. W pewnym stopniu poprawę warunków mieszkaniowych przewiduje się poprzez dokonywanie zamian lokali mieszkalnych między najemcami, w szczególności w przypadkach, gdy w wyniku zamiany liczniejsza rodzina zamieszkująca w lokalu nadmiernie zagęszczonym otrzyma lokal o większej powierzchni oraz zamian lokali zadłużonych na mniejsze.

4. Istniejący zasób mieszkaniowy nie zabezpieczy występujących w tym zakresie potrzeb, dlatego też ważnym zadaniem gminy jest stwarzanie warunków do powstawania nowych mieszkań.

5. Propozycje innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem gminy:

a) ograniczenie sprzedaży lokali w drodze przetargu ze względu na dużą liczbę osób oczekujących na otrzymanie lokali z zasobów komunalnych,

b) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budowę nowych budynków komunalnych, przebudowę istniejących i zmianę sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych na mieszkalne,

c) pozostawienie w dyspozycji Gminy Lubsko kilku wolnych lokali mieszkalnych, umożliwiających zamianę lokali, jak i przeznaczonych na najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe,

d) przystosowanie pozyskiwanych obiektów na cele mieszkaniowe, ze szczególnym uwzględnieniem adaptowania ich na najem socjalny lokali i pomieszczenia tymczasowe,

e) przygotowanie i udostępnienia oferty zainteresowanym inwestorom terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

f) komunalizacja terenów budowlanych, jak też zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa,

g) pozyskiwanie obiektów będących własnością przedsiębiorstw, działających na terenie gminy, które zalegają od kilku lat z płatnością podatków od nieruchomości i wyrażą zgodę na przekazanie obiektów na rzecz Gminy w zamian za zmniejszenie zobowiązań.

Wymienione wyżej działania uzależnione będą od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Gminy Lubsko.