

Projekt

z dnia 19 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku - o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172)

Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje :

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubasz na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIV/287/2001 Rady Gminy Lubasz z dnia 09 listopada 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w gminie Lubasz (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 159, poz. 4178 z 2001r.).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubasz na lata 2022-2026**Rozdział 1.****Postanowienia ogólne i definicje**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubasz uchwała się na lata 2022-2026

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lubasz

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Lubasz tworzą lokale mieszkalne w budynkach będących własnością gminy przedstawionych w tabeli nr 1

TABELA NR 1**Mieszkaniowy zasób gminy**

adres budynku	liczba lokali mieszkalnych w budynku	powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	stan techniczny i usytuowanie lokali
Kamionka 44 64-720 Lubasz	5	155,42	Stan techniczny dobry, ogrzewanie etażowe, instalacja wodociągowa, instalacja elektryczna. Trzy lokale w budynku posiadają wspólną dla nich łazienkę z WC usytuowaną we wspólnym korytarzu. Budynek wymaga termomodernizacji. Budynek usytuowany w odległości mniejszej niż 10 km od siedziby Gminy.
Klempicz 17 64-720 Lubasz	3	128,79	Stan techniczny dobry. Instalacje - ogrzewanie etażowe, instalacja wodociągowa, instalacja elektryczna. Konieczna wymiana pokrycia dachowego wraz z konstrukcją oraz termomodernizacja. Budynek usytuowany w odległości większej niż 10 km od siedziby Gminy.
Jędrzejewo 30 64-720 Lubasz	2	88,00	Stan techniczny niezadawalający. Instalacja elektryczna i wodociągowa. Brak łazienki i wc w budynku (wychodek na zewnątrz) . Budynek wymaga podłączenia do sieci kanalizacyjnej, termomodernizacji i remontu kapitalnego wewnątrz wraz z wykonaniem WC i łazienek. Budynek usytuowany w odległości mniejszej niż 10 km od siedziby Gminy.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 2.

TABELA NR 2**PROGNOZA WIELKOSCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBASZ W LATACH 2022-2026**

Wyszczególnienie	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
liczba budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	3	3	3	3	3
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy	10	10	10	10	10

3. Prognozę stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2025 przedstawia tabela nr 3

TABELA NR 3

Prognoza stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2025

ROK	liczba budynków	stan techniczny dobry	stan techniczny dostateczny	stan techniczny niezadawalający
2022	3	2	0	1
2023	3	2	0	1
2024	3	2	0	1
2025	3	2	1	0
2026	3	3	0	0

4. Użyte w tabeli określenie oznaczają :

- 1) **stan techniczny dobry** - elementy budynku są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
- 2) **stan techniczny dostateczny** - w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki, celowy jest jego remont częściowy, lub wymiana poszczególnych elementów,
- 3) **stan techniczny niezadawalający** - wymagany jest kompleksowy remont budynku wraz z wymianą instalacji.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy znajduje się w budynkach tzw. „starego budownictwa”, gdzie potrzeby remontów oraz modernizacji wyznacza wiek budynków, stopień ich zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania. Wszystkie budynki tworzące mieszkaniowy zasób gminy usytuowane są poza Lubaszem - siedziba Gminy.

2. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych wskazuje się eliminację zagrożenia użytkowania, eliminację zagrożenia degradacji mienia oraz zalecenia z dokonywanych przeglądów budowlanych.

3. Realizacja planu remontów uzależniona będzie od możliwości finansowych Gminy.

4. Plany remontów w kolejnych latach przedstawiają się następująco :

TABELA NR 4

Plan remontów i modernizacji na 2022r.

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Klempicz 17	wymiana eternitowego pokrycia dachowego II etap	60.000,00 zł

TABELA NR 5**Plan remontów i modernizacji na 2023r.**

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Kamionka 44	wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	10.000,00 zł
2.	Jędrzejewo 30	wykonanie podposadzkowej instalacji wod-kan, podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, wymiana instalacji elektrycznej i drobnych prac murarskich	50.000,00 zł

TABELA NR 6**Plan remontów i modernizacji na 2024r.**

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
2.	Jędrzejewo 30	częściowa wymiana stropów wraz z ich ociepleniem, wykonanie podkładów betonowych posadzek oraz częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	100.000,00 zł

TABELA NR 7**Plan remontów i modernizacji na 2025r.**

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	Wykonanie naściennych instalacji wewnętrznych w lokalach wraz z wykonaniem instalacji c.o.	70.000,00 zł

TABELA NR 8**Plan remontów i modernizacji na 2026r.**

Lp.	Budynek	Zakres prac	Planowany koszt [zł]
1.	Jędrzejewo 30	roboty wykończeniowe w jednym z dwóch lokali	80.000,00 zł

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej gminy w latach 2022-2026 zakładają docelowe kształtowanie stawek czynszu najmu w kierunku zapewniania samowystarczalności finansowej w ten sposób, że wpływy z gospodarki mieszkaniowej będą pokrywać koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym także koszty remontów i modernizacji.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających tą stawkę określonych w tabeli nr 9.

TABELA NR 9**Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu**

Lp.	Czynnik obniżający stawkę bazową czynszu	Wysokość obniżki określona w % stawki bazowej czynszu
1.	brak c.o.	4%
2.	brak w.c. w budynku	10 %
3.	Łazienka wspólna dla kilku mieszkań	5%
4.	lokal oddalony od siedziby Gminy o więcej niż 10 km	5%

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających tą stawkę określonych w tabeli nr 10.

TABELA NR 10

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu	Wysokość podwyżki określona w % stawki bazowej czynszu
1.	lokal po kapitalnym remoncie	5%
2.	lokal wyposażony w samodzielną łazienkę	5%
3.	podłączenie lokalu do sieci kanalizacji sanitarnej	5%
4.	lokal oddalony od siedziby Gminy o mniej niż 10 km	5%

Rozdział 6.

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

§ 6. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki realizowanej w oparciu o :

- 1) właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
- 2) bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości,
- 3) odpowiednią politykę remontową i modernizacyjną,
- 4) właściwą gospodarkę energetyczną w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- 5) uzasadnionego ekonomicznie inwestowania w nieruchomość,
- 6) zapewnienie możliwości zamian lokali,
- 7) zapewnienie niezbędnej podaży powierzchni pod najem socjalny oraz najem lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych)

§ 7. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lubasz zarządza Wójt Gminy.

§ 8. W latach 2022-2026 nie przewiduje się przekazania zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy zarządcom usługowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 przedstawiono w tabeli nr 11

TABELA NR 11

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

Lata	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	
	Środki wewnętrzne	Środki zewnętrzne
2022	czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, budżet Gminy	-
2023	czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, budżet Gminy	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POLiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, pożyczki.
2024	czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, budżet Gminy	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POLiŚ), dotacje z

		budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, pożyczki.
2025	czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, budżet Gminy	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, pożyczki.
2026	czynsz za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, budżet Gminy	dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów (POIiŚ), dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, pożyczki.

§ 10. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskanych ze sfery mieszkaniowej.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11. 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 określono w tabeli nr 12 .

TABELA NR 12

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

Lp.	rodzaj kosztów	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w tysiącach złotych	47.220,00 zł	50.000,00 zł	55.000,00 zł	60.000,00 zł	65.000,00 zł
2.	Koszty remontów w tysiącach złotych	60.000,00 zł	60.000,00 zł	100.000,00 zł	70.000,00 zł	80.000,00 zł
3.	Koszty modernizacji w tysiącach złotych	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu	-	-	-	-	-
5.	koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
RAZEM :						

Rozdział 9.

opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności : niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 12. Innymi działaniami gminy mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację mieszkaniowego zasobu gminy będą :

- 1) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu,
- 2) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami finansowymi przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Lubasz,
- 3) bieżące monitorowanie i egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu,

- 4) prowadzenie bieżącej ewidencji kosztów ponoszonych na poszczególne budynki,
- 5) negocjowanie wysokości odszkodowań należnych właścicielom mieszkań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych orzekających o eksmisji.
- 6) podnoszenie standardów mieszkaniowych poprzez wyposażanie lokali w łazienki oraz WC