

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W LUBAWCE

z dnia 23 lutego 2023 r.

NR III/452/23

**w sprawie Wprowadzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Lubawka na lata 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6a oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023, poz. 40 ze zmianami) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022, poz.172 ze zmianami) **Rada Miejska w Lubawce uchwala, co następuje:**

§ 1. Wprowadza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2023- 2027”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lubawce

Michał Oldak

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY LUBAWKA
NA LATA 2023 - 2027**

SPIS TREŚCI:

- I. WPROWADZENIE – POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBAWKA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE NAJMU SOCJALNEGO I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**
- III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANY REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**
- IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2027**
- V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**
- VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2023 - 2027**
- VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023-2027**
- VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2023 - 2027 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**
- IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ, MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI PLANOWANĄ SPRZEDAŻĄ LOKALI**

I. WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy uchwalony przez Radę Miejską w Lubawce w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Ilekróć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to *Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz.U. 2022 poz. 172 z późn. zm.).
2. Programie – należy przez to rozumieć „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2023 - 2027*”.
3. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy.
4. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy.
5. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy.
6. Powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy.
7. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 Ustawy.
8. Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Lubawka.
9. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawka przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.
10. Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 Ustawy.
11. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 *Ustawy o dodatkach mieszkaniowych* (t.j. Dz.U. 2001 nr 71 poz. 734 z późn. zm.).
12. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
13. Strefę I – należy przez to rozumieć określoną strefę obejmująca ulice w Lubawce.
14. ZGM – należy przez to rozumieć „Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce”.

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka.
2. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
3. Gmina w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań komunalnych, niezbędnych do wykonywania zadań własnych oraz mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków społeczności gminnej.
4. Stopniowo będą wycofywane z eksploatacji budynki w bardzo złym stanie technicznym, a także budynki przeznaczone do opróżnienia z uwagi na ważny interes Gminy.
5. Zakłada się rozbiórkę na koszt Gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki.
6. Planuje się zwiększenie liczby lokali najmu socjalnego dla osób i rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawie z powództwa Gminy i podmiotów trzecich.
7. Planuje się unormowanie na koszt Gminy stanu niezgodnego z obowiązującym w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i Wspólnot Mieszkaniowych (art. 2 ust. 5, 6 *Ustawy o własności lokali* (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.)).

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBAWKA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE NAJMU SOCJALNEGO I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

A. Zasoby mieszkaniowe

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 Ustawy, przez mieszkaniowy zasób Gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością jak i współwłasnością Gminy (Wspólnoty Mieszkaniowe).

Zarządcą zasobu mienia komunalnego lokali i budynków jest Zakład Gospodarki Miejskiej, który wykonuje swoje zadania na podstawie:

- a) Uchwały, b) Statutu, c) Pełnomocnictwa.

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 31.12.2022 r.:

Tabela 1

liczba budynków		liczba lokali mieszkalnych komunalnych		powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy [m ²]
stanowiących 100% własność Gminy	Wspólnot Mieszkaniowych, w których występują lokale w zarządzie ZGM	w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	w budynkach, w których występują Wspólnoty Mieszkaniowe	
72	173	263	449	30 249,41
ogółem stanowiących własność i współwłasność Gminy: 245		ogółem stanowiących własność i współwłasność Gminy: 712		
w tym lokale najmu socjalnego i tymczasowe		62		1 493,63

Diagram 1 - Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy [szt.]

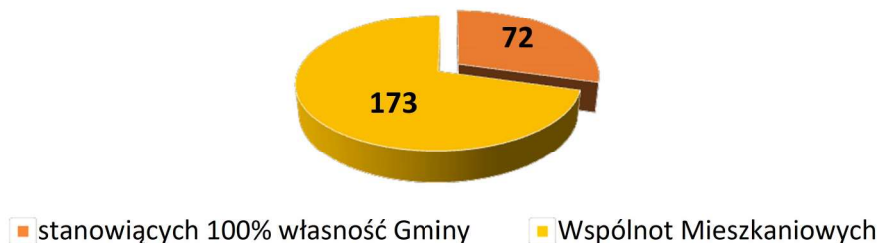


Diagram 2 - Liczba lokali mieszkalnych komunalnych [szt.]

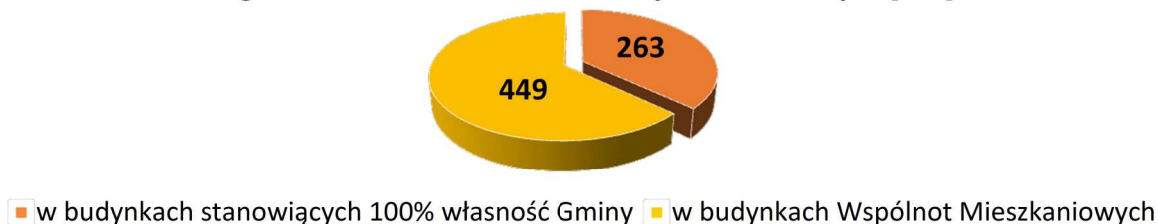
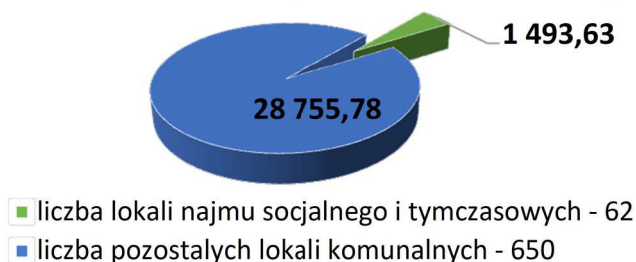


Diagram 3 - Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m²]



2. Zasoby lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 31.12.2022 r.:

Tabela 2

liczba lokali użytkowych komunalnych		powierzchnia użytkowa lokali użytkowych stanowiących własność Gminy [m ²]
w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	w budynkach, w których występują Wspólnoty Mieszkaniowe	
24	55	5 106,57
ogółem stanowiących własność Gminy: 79		

Diagram 4 - Liczba budynków w których występują lokale użytkowe [szt.]

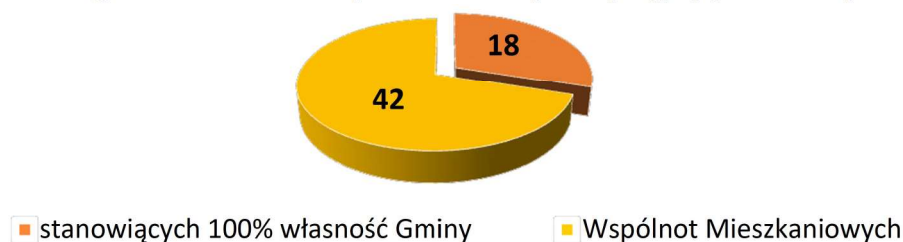
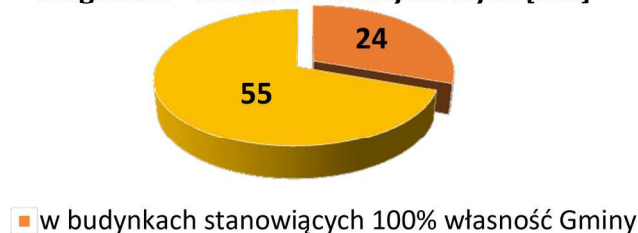


Diagram 5 - Liczba lokali użytkowych [szt.]



Według stanu na 31.12.2022 r., 63,06% lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy, znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (Wspólnoty Mieszkaniowe), natomiast 36,94% znajdowało się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

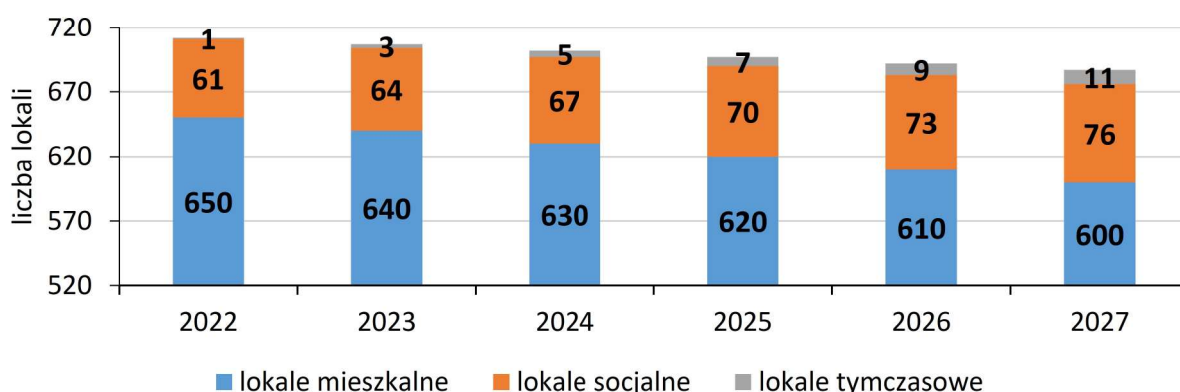
Budynki będące własnością Gminy stanowią 29,39%, a budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada swój udział, stanowią 70,61% budynków w zarządzie ZGM.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027:

Tabela 3

	stan na 31.12.2022 r.	wielkości zasobu komunalnego w latach:				
		2023	2024	2025	2026	2027
liczba mieszkań ogółem, w tym:	712	707	702	697	692	687
- lokale mieszkalne	650	640	630	620	610	600
- lokale n. socjalnego	61	64	67	70	73	76
- lokale tymczasowe	1	3	5	7	9	11

Diagram 6 - Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027 [szt.]



Prognozując wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przyjęto:

- 1) planowaną sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów – opisano szczegółowo w rozdziale IV,
- 2) wyłączenie budynków z użytkowania ze względu na:
 - a) zły stan techniczny,
 - b) położenie nieruchomości kolidujące z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy,
 - c) nagłe zdarzenia losowe.

W celu zwiększenia ilości lokali najmu socjalnego Gmina będzie prowadziła przekwalifikowania w wytypowanych budynkach, w których udział wynosi 100 %, jest udziałem częściowym lub w przeważającej części znajdują się tam już takie lokale (Tabela 8).

Przekwalifikowania będą następowały stopniowo, po wygaśnięciu obowiązujących umów najmu i przekazaniu ich do ponownego zasiedlenia lub formie proponowania lokali zamiennych, nie wykluczając w tym inwestycji w nowe budownictwo mieszkaniowe.

B. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawka jest ściśle związany z datą ich wybudowania.

Większość budynków komunalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy wybudowano przed 1945 rokiem i przyjęto je do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Lubawka (*Zarządzenie nr 9/2013 Burmistrza Miasta Lubawka z dnia 8 stycznia 2013 roku*).

Budynki te znajdują się w średnim i miernym stanie technicznym, a większość zlokalizowanych w nich mieszkań to mieszkania niefunkcjonalne – bez kuchni, łazienek, wc, z węzłami sanitarnymi na klatkach schodowych.

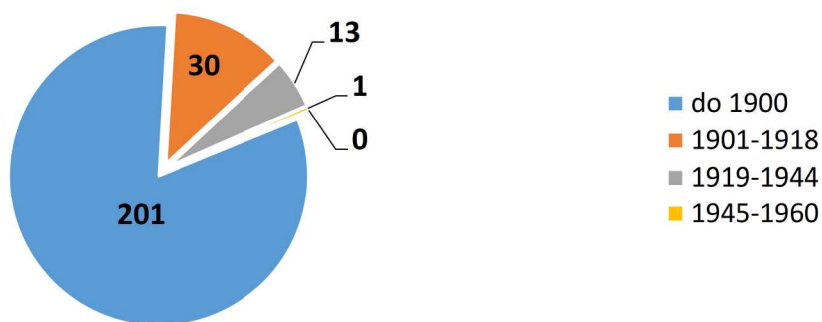
1. Struktura wiekowa budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 31.12.2022 r.:

Tabela 4

l.p.	budynki wzniesione w latach	budynki wchodzące w skład zasobu:			
		gminy – udział 100%		Wspólnot Mieszkaniowych	
		liczba budynków	udział %	liczba budynków	udział %
1	przed 1900	67	93,06 %	134	77,46 %
2	1901-1918	4	5,56 %	26	15,03 %

3	1919-1944	0	0,00 %	13	7,51 %
4	1945-1960	1	1,39 %	0	0,00 %
5	po 1961	0	0,00 %	0	0,00 %
	razem	74	100 %	171	100 %

Diagram 7 - Struktura wiekowa budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy [szt.]

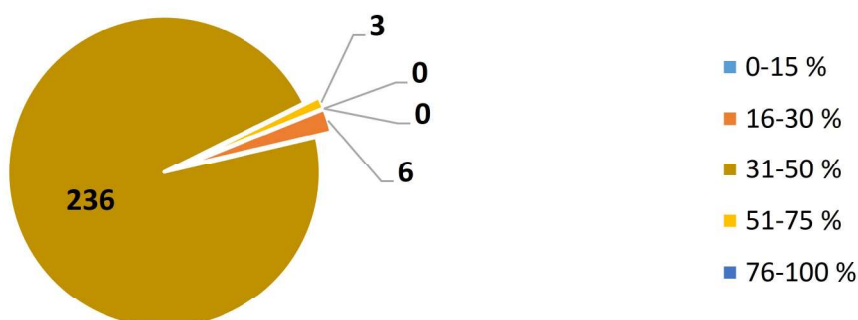


2. Stan techniczny budynków stanowiący własności i współwłasność Gminy na dzień 31.12.2022 r.:

Tabela 5

l.p.	ocena stanu technicznego	stopień zużycia w %	budynki w zasobie Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych	
			liczba budynków	udział %
1	dobry	0 - 15,0	0	0,00%
2	zadowalający	15,1 - 30,0	6	2,45%
3	średni	30,1 - 50,0	236	96,33%
4	mierny	50,1 - 75,0	3	1,22%
5	zły, w tym wyłączone z użytkowania	75,1 - 100	0	0,00%
razem			245	100 %

**Diagram 8 - Stan techniczny budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy [szt.]
(całkowite zniszczenie budynku = 100%)**



W budynkach o dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontu, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw.

W budynkach o zadowalającym i średnim stanie należy opracować zakres prac, mających na celu zahamować proces destrukcyjny i przystąpić do prac naprawczych.

W budynkach o miernym i złym stanie technicznym należy wykonać remonty lub modernizacje, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

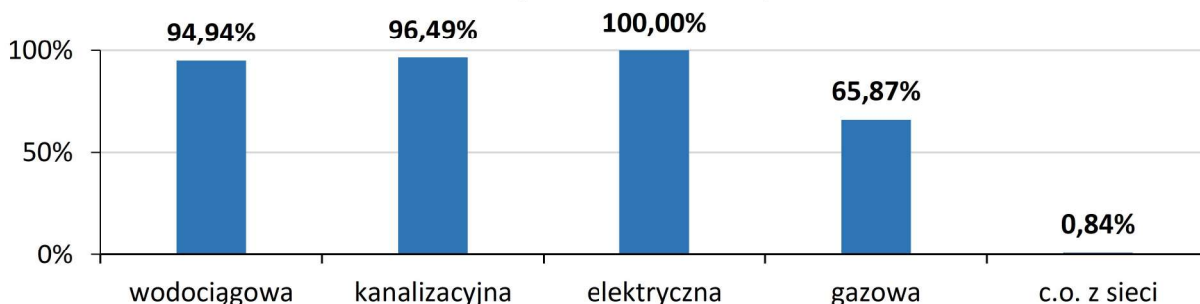
3. Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych komunalnych znajdujących się w budynkach Zarządzanych przez ZGM.

Standard lokali mieszkalnych komunalnych w zasobach Gminy (ogółem) stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 31.12.2022 r.:

Tabela 6

l.p.	istniejące przyłączenie do sieci	lokale komunalne wchodzące w skład zasobu Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych	
		liczba lokali	udział %
1	wodociągowa	676	94,94 %
2	kanalizacyjna	687	96,49 %
3	elektryczna	712	100,00 %
4	gazowa	469	65,87 %
5	c.o. z sieci	6	0,84 %
ogółem lokali		712	100 %

Diagram 9 - Stan wyposażenia budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy



Na dzień 31.12.2022 r. w Gminie Lubawka występują budynki niepodłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej woda pobierana jest ze studni. W przypadku braku podłączenia do sieci kanalizacyjnej usunięcie nieczystości jest prowadzone do zbiorników bezodpływowych (szamb).

Wszystkie budynki w zasobach mieszkaniowych Gminy podłączone są do sieci elektrycznej.

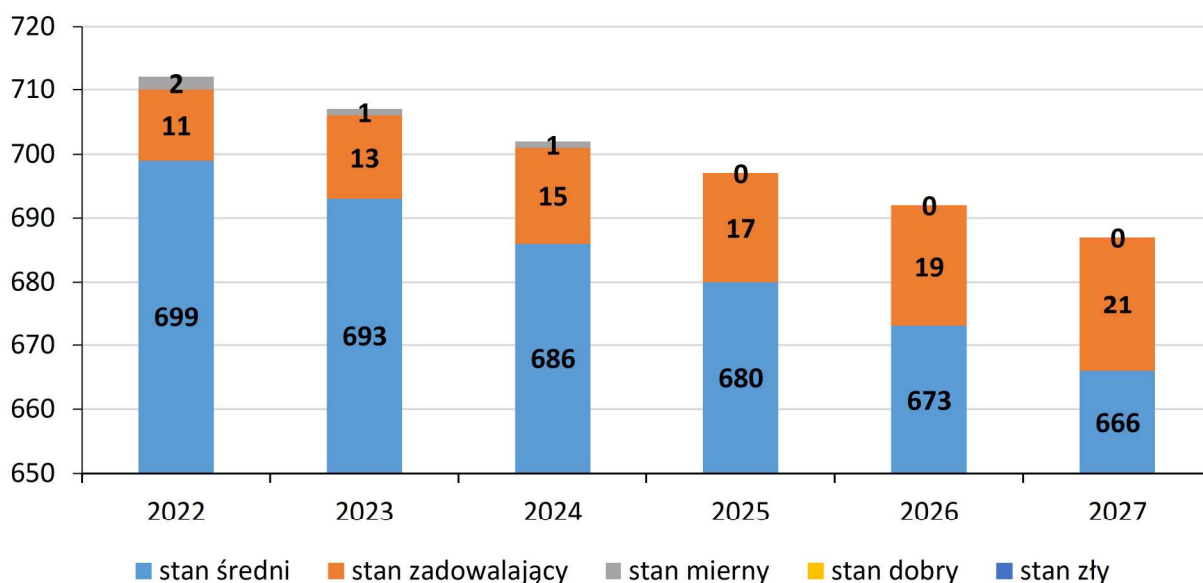
Do sieci gazowej podłączone są wszystkie budynki w Lubawce (poza 2 budynkami o szczególnym przeznaczeniu), pozostałe budynki Gminy posiadają wewnętrzną instalację z butlami gazowymi.

4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Gminy na lata 2023-2027:

Tabela 7

stan techniczny lokalu	stan na 01.12.2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
dobry, w tym	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. n. socjalnego	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. tymczasowe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zadowolający, w tym	11	1,54%	13	1,84%	15	2,14%	17	2,44%	19	2,75%	21	3,06%
- lok. n. socjalnego	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. tymczasowe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
średni, w tym	699	98,17%	693	98,02%	686	97,72%	680	97,56%	673	97,25%	666	96,94%
- lok. n. socjalnego	61	8,57%	64	9,05%	67	9,54%	70	10,04%	73	10,55%	76	11,06%
- lok. tymczasowe	1	0,14%	3	0,42%	5	0,71%	7	1,00%	9	1,30%	11	1,60%
mierny, w tym	2	0,28%	1	0,14%	1	0,14%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. n. socjalnego	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. tymczasowe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zły, w tym	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. n. socjalnego	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- lok. tymczasowe	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
razem, w tym	712	100,00%	707	100,00%	702	100,00%	697	100,00%	692	100,00%	687	100,00%
- lok. n. socjalnego	61	8,57%	64	9,05%	67	9,54%	70	10,04%	73	10,55%	76	11,06%
- lok. tymczasowe	1	0,14%	3	0,42%	5	0,71%	7	1,00%	9	1,30%	11	1,60%

Diagram 10 - Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych



5. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Gminy:

a) Wykaz budynków które wyłącza się ze sprzedaży w celu zapewnienia w nich lokali najmu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych:

Tabela 8

l.p.	adres	liczba lokali	lokale mieszkalne	lokale n. socjalnego	liczba lokali do przekwalifikowania
1	Garbarska 2	5	4	1	4
2	Potokowa 4	4	2	2	2
3	Potokowa 7	2	2	0	2
4	Sienkiewicza 1	8	7	1	7
5	Kamiennogórska 65, Chełmsko Śląskie	5	5	0	5
6	Powstańców śląskich 1	3	3	0	3
7	Jarkowice 16	4	3	1	3
8	Miszkowice 92	5	3	2	3
9	Stara Białka 31	5	3	2	3
10	Kamiennogórska 1 Chełmsko Śląskie	4	3	1	3
razem		40	31	9	31

b) Wykaz budynków które wyłączają się ze sprzedaży ze względu na przeznaczenie funkcji publicznej oraz na poniesione nakłady inwestycyjne lub poddane modernizacji (z zastrzeżeniem pkt IV.5):

Tabela 9

l.p.	adres	liczba lokali	lokale mieszkalne	lokale n. socjalnego	Lokale użytkowe
1	Boczna 1	3	2	0	1
2	Boczna 3	4	3	1	0
3	Boczna 12	4	4	0	0
4	Ciasna 9	5	5	0	0
5	Ciasna 15	5	4	1	0
6	Ciasna 16	4	4	0	0
7	Kamiennogórska 19	5	4	0	1
8	Kościuszki 9b	5	5	0	0
9	Kościuszki 19a	12	12	0	0
10	Piastowska 3	5	4	1	0
11	Piastowska 9	5	5	0	0
12	Plac Jana Pawła II 4	6	5	1	0
13	Plac Jana Pawła II 6	4	4	0	0
14	Plac Jana Pawła II 7	5	5	0	0
15	Wodna 7	4	4	0	0
16	Wodna 13	5	4	1	0
17	Wodna 15	7	6	1	0
18	Wodna 17	6	6	0	0
19	Zespół Domy Tkaczy Śląskich, Chełmsko Śląskie	11	5	0	6
20	Sadecka 24, Chełmsko Śl.	4	4	0	0
21	Okrzeszyn 37	4	3	0	1
22	Paprotki 5	3	2	0	1
razem		116	10	8	10

6. **Wyłącza się ze sprzedaży: min. na podstawie** Uchwała nr XIV/310/17 Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz udzielenia bonifikat od ceny nabycia komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Gminy Lubawka:

- 1) lokale w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania lub do remontu kapitalnego;
- 2) lokale znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej;
- 3) lokale znajdujące się w wykazie lokali najmu socjalnego i lokali zamiennych;
- 4) lokale znajdujące się w budynkach, których stan prawny nie został uregulowany;
- 5) lokale mieszkalne w budynkach poddanych rewitalizacji lub modernizacji przez okres 15 lat od zakończenia i rozliczenia projektu w ramach którego były rewitalizowane lub modernizowane;
- 6) lokale mieszkalne w budynkach wyłączone ze sprzedaży na mocy innych przepisów prawa;
- 7) lokal może być wyłączony ze sprzedaży także w przypadku, gdy w budynku powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnie lokali mieszkalnych.

7. **Sposoby pozyskiwania lokali mieszkalnych i zamiennych:**

- 1) inwestycje własne Gminy,

- 2) pozyskiwania lokali zwalnianych ustaleniami polityki gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”. Wobec obecnej prywatyzacji liczba tych lokali, zwłaszcza większych i o dobrym stanie technicznym, stale się zmniejsza.
- 3) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności” o niskim standardzie, znajdujących się w wydzielonym zasobie Gminy, przeznaczonym na wynajem jako lokale najmu socjalnego,
- 4) zamiany mieszkań w ramach „nowego budownictwa mieszkaniowego” – pozostawienie lokalu komunalnego obecnego o niższym standardzie i najem w lokalu o podwyższonym standardzie.

Prognozuje się wzrost ilości lokali najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych do 87 w roku 2027.

Konieczność relatywnego powiększania i tworzenia lokali najmu socjalnego jak również pomieszczeń tymczasowych wynika z regulacji ustawowej – sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu najmu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia. Dostarczenie lokalu najmu socjalnego należy do obowiązków Gminy. Niewykonanie tego obowiązku daje podstawę do kierowania do Urzędu roszczenia o zapłatę odszkodowania.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANY REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2023-2027

Zakład Gospodarki Miejskiej jako zarządca mienia Gminy wykonuje obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego budynków mieszkalnych. Wyniki kontroli, na które ma wpływ stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

Głównym celem przeprowadzenia remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom-mieszkańcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace w zakresie konstrukcji budynków i instalacji technicznej. Następnie, po przeprowadzonych remontach pokrycia dachowego, można przystąpić do renowacji elewacji budynków, co niewątpliwie wpłynie na poprawę warunków zamieszkania, wzrost wartości nieruchomości i poprawę wizerunku miast i wsi na terenie Gminy.

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego. Prognoza na lata 2023-2027 [kwoty zł]:

Tabela 10

l.p.	rodzaj kosztu	rok					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	koszty administracji, wynagrodzenia zarządcy	887 700	1 053 500	1 158 800	1 181 900	1 205 500	1 229 600
2	koszty windykacji należności	26 800	30 000	33 000	33 900	34 900	35 900
3	wpłaty na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, w tym:	86 800	86 800	91 100	92 900	94 700	96 600
	- w zarządzie ZGM	67 800	67 800	71 700	73 100	74 900	76 000
	- w zarządzie obcym	19 000	19 000	19 400	19 800	20 200	20 600
4	zaliczki na bieżącą eksploatacją we wspólnotach w zarządzie ZGM	314 000	314 000	329 700	336 200	342 900	349 700
5	zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie obcym	12 000	12 000	12 300	12 500	12 700	12 900

6	bieżące remonty, konserwacje i usuwanie skutków awarii	776 600	456 300	479 100	482 200	491 900	501 600
7	pozostałe koszty, w tym m.in.: podatek od nieruchomości, materiały, przeglądy techniczne budynków, usługi kominiarskie, gazowe, transportowe, nieczystości płynne, energia elektryczna, ubezpieczenie mienia itp.	1 339 300	1 554 300	1 632 000	1 656 400	1 681 200	1 706 400
razem		3 443 200	3 506 900	3 736 000	3 796 000	3 863 800	3 932 700

Rzeczowo-finansowy plan remontów zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2023-2027 [kwoty zł]:

Tabela 11

rodzaj prac remontowych		rok					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
I	remonty w częściach wspólnych budynków z udziałem Gminy, w tym:	590 000	386 300	409 100	417 200	426 900	426 600
1	awarie i naprawy bieżące, w tym:	45 000	40 000	40 000	30 000	30 000	25 000
	- instalacje gazowe	20 000	20 000	20 000	15 000	15 000	10 000
	- instalacje wod.-kan.	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
	- instalacje elektryczne	20 000	15 000	15 000	10 000	10 000	10 000
2	roboty ogólnobudowlane (w tym: remonty klatek schodowych kominów, konstrukcji. budynku), dokumentacje projektowe	272 000	111 300	119 100	127 200	136 900	146 600
3	roboty dekarские i konserwacje pokrycia dachów	143 000	100 000	115 000	120 000	120 000	110 000
4	elewacje budynków	130 000	135 000	135 000	140 000	140 000	145 000
II	remonty lokali komunalnych: mieszkalnych i przygotowanie lokali najmu socjalnego do zasiedlenia	151 600	40 000	40 000	40 000	40 000	50 000
III	remonty, naprawy bieżące, usuwanie skutków awarii w budynkach i lokalach Gminy	35 000	30 000	30 000	25 000	25 000	25 000
razem, w tym:		776 600	456 300	479 100	482 200	491 900	501 600
- dotacja z Gminy		275 500	236 700	250 000	250 000	250 000	250 000
- środki własne		501 100	219 600	229 100	232 200	241 900	251 600

Plan rzeczowo-finansowy na lata 2023-2027 zakłada częściowe pokrycie tak zdefiniowanych potrzeb. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by nieruchomości utrzymać w stanie nie pogorszone, odpowiadającym standardom prawa budowlanego. Ponad wyżej wskazanymi działaniami remontowymi planuje się również inwestycje oparte na realizowaniu budownictwa komunalnego ze środków innych, w tym m.in. z Regionalnych Programów Operacyjnych, Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz każdej innej formy wsparcia.

Planowana jest tendencja zakładająca zwiększanie zasobu lokali najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około 5 rocznie. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie.

Na przystąpienie do wykonania remontów w nieruchomościach wspólnych znaczący wpływ będą miały środki zgromadzone na funduszu remontowym Wspólnot Mieszkaniowych lub wpłaty współwłaścicieli. Biorąc pod uwagę fakt lokalizacji przeważającej części zasobu mieszkaniowego Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, konkretne plany remontowe będą wynikały z podjętych uchwał.

Z założenia udział lokali Gminy w zasobie będzie malał ze względu na sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemcy, co wpłynie na zmniejszenie udziału kosztów ponoszonych przez Gminę w finansowaniu remontów. Jednocześnie planowany jest wzrost udziału kosztów ponoszonych przez Gminę w częściach wspólnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Zakłada się wzrost kosztu remontów na przystosowanie do zasiedlenia lokali najmu socjalnego.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2027

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie reguluje Uchwała nr XIV/310/17 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 30 listopada 2017 r w sprawie *określenia zasad sprzedaży oraz udzielenia bonifikat od ceny nabycia komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Gminy Lubawka*. Sprzedaż winna się koncentrować w budynkach, gdzie już znajdują się wykupione lokale mieszkalne. Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi, a tym samym ograniczy wydatki Gminy. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż pozostałych mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.
2. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy może nastąpić po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi 100% najemców lokali oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy.
3. W celu racjonalnego procesu sprzedaży lokali mieszkalnych podejmowane będą działania takie jak:
 - a) ograniczanie liczby wspólnot z udziałem Gminy, poprzez przeznaczenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali w budynkach, w których Gmina ma niewielkie udziały w częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności w budynkach pozostających w obcym zarządzie,
 - b) do realizacji zamierzeń określonych w pkt. 1 należy zapewnić lokale zamienne, w przypadku, gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu – nastąpi wówczas zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 *Ustawy o ochronie lokatorów*,
 - c) zbywanie w drodze przetargu zwalnianych lokali o powierzchni powyżej 80 m², lokali drogich w utrzymaniu, na które nie ma chętnych z listy rodzin wielodzietnych i osób oczekujących na przydział, a w wyniku sprzedaży których nieruchomość przestanie stanowić mieszkaniowy zasób Gminy,
 - d) dokonywanie analizy przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży przy ścisłej współpracy z jednostką zarządzającą gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - e) wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Lubawka, w celu powstrzymania procesu rozproszonej prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego, jak również tworzeniu większej liczby lokali najmu socjalnego i tymczasowego.
4. W ramach czynności mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planowane jest podjęcie następujących działań:
 - a) Gmina będzie się starała powiększyć zasób mieszkań komunalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy, dążenie do realizacji tego celu będzie odbywało się także poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe,
 - b) planuje się zwiększenie liczby lokali najmu socjalnego dla osób, rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawie powództwa Gminy i podmiotów trzecich mając na względzie represje finansowe,

- c) lokale najmu socjalnego tworzone będą szczególnie poprzez przekwalifikowanie zdanych lokali mieszkalnych o niższym standardzie, w budynkach z pełną własnością Gminy,
 - d) przyjęcie polityki mającej na celu zamiany lokali mieszkalnych tak, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę zamiany na inne, w szczególności w sytuacji zagrożenia płatności świadczenia czynszu do możliwości finansowych najemców, stopniowo będą wycofywane z eksploatacji, następnie poddawane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Gminną, a będące w złym stanie technicznym – stwarzające zagrożenie życia i zdrowia, na które nakłady finansowe będą ekonomicznie nieuzasadnione,
 - e) zakłada się rozbiórkę na koszt gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki, na które nie znaleziono nabywcy w drodze przetargu.
5. W przypadku lokali o których mowa w pkt II ppkt 5 lit. b (tabela nr 9), dopuszcza się ich sprzedaż w przypadku gdy zbywane są jednocześnie wszystkie lokale w tym budynku.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne – analogicznie zasady stosuje się do lokali zamiennych,
 - b) za lokale najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe,
 - c) za pomieszczenia gospodarcze.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze Zarządzenia Burmistrz Miasta Lubawka, zgodnie z art. 8 Ustawy.
4. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w latach 2022-2027 nie może przekroczyć 3 % ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
5. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszony z zachowaniem wypowiedzenia (art. 8a Ustawy).
6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające czynszu według zasad określonych w Tabeli 12, przy uwzględnieniu zastrzeżeń ujętych w niniejszym rozdziale.
7. Czynsz za lokale mieszkalne i najmu socjalnego opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
8. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli.
10. Jeżeli najemca w czasie trwania najmu dokonał w lokalu na własny koszt, za zgodą wynajmującego, ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę dla tego najemcy taką jak w przypadku braku ulepszenia.
11. Zasada określona w pkt. 9 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego.
12. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 9 i 10 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników oraz zostanie zawarta umowa określająca sposób rozliczenia poniesionych nakładów.
13. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego (por. pkt 3).
15. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę opłat za lokal mieszkalny.
16. Najemcy lokali, którzy otrzymali przydział lokalu do remontu we własnym zakresie, po zawarciu umowy najmu uiszczają czynsz z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość czynszu – w tym przypadku nie stosuje się zapisu pkt 9.

17. Gmina Lubawka nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.
18. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Tabela podwyżek i obniżek stawek bazowych czynszu w lokalach mieszkalnych na terenie Gmin:

Tabela 12

I.p.	czynniki	podwyższające %	obniżające %
1	2	3	4
I	czynniki podwyższające	max 10	
1	lokal mieszkalny w małym budynku wolnostojącym do 2 lokali łącznie	5	
2	lokal mieszkalny, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza 100% normy, o której mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
3	lokal położony w <u>strefie I</u>	5	
II	czynniki obniżające ze względu na wyposażenie		max 30
1	lokal nie wyposażony w instalację wodociągową		10
2	lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3	lokal nie wyposażony w instalację gazową		10
4	lokal nie wyposażony w łazienkę		15
5	lokal nie wyposażony w kuchnię		10
6	lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
7	lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
8	lokal mieszkalny usytuowany w suterenie		15
III	czynniki obniżające ze względu na stan techniczny budynku		max 20
1	lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny		20
2	lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn		10
3	lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny		20
4	lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn		10
IV	Ze względu na zwartą zabudowę mieszkaniową i specyfikę zasobu mieszkaniowego Gminy* nie będą stosowane czynniki obniżające stawkę bazową ze względu na położenie budynku.		

podwyżka dla lokalizacji dotyczy strefy I – ścisłego centrum, a obejmuje budynki usytuowane w Lubawce, przy ulicach: Al. Woj. Pol. 1, 4, 6, Pl. Wolności 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13-13a, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, Pl. Jana Pawła II 1, 2, 3, 4, 6, 7, ul. Boczna 1, ul. Kościuszki 16, ul. Kamiennogórska 2, ul. Garbarska 2.

* Brak nowego budownictwa. Zasób mieszkaniowy Gminy opiera się na budynkach mających porównywalne lata budowy. Różnice czynszowe, wynikające z położenia, uwzględnione zostały już w zapisach pkt II Tabeli 12, jako że budynki położone na terenach peryferyjnych Lubawki nie są wyposażone w instalację gazową, kanalizacyjną, wodociągową, łazienkę, wc itp.

l.p.	wysokość dochodu	obniżka w %
1	dochód w gospodarstwie 1-osobowym nie przekracza 150 % najniższej emerytury	40
2	dochód w gospodarstwie 1-osobowym nie przekracza 165 % najniższej emerytury	30
3	dochód w gospodarstwie 1-osobowym nie przekracza 180 % najniższej emerytury	20
4	dochód w gospodarstwie 1-osobowym nie przekracza 195 % najniższej emerytury	10
5	dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125 % najniższej emerytury	40
6	dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 140 % najniższej emerytury	30
7	dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 155 % najniższej emerytury	20
8	dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 170 % najniższej emerytury	10

obniżki przysługujące do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:

1) 40,0 m² – dla 1 osoby 2) 50,0 m² – dla 2 osób 3) 60,0 m² – dla 3 osób
 4) 70,0 m² – dla 4 osób 5) 80,0 m² – dla 5 osób
 6) 100,0 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m².

najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Właściciel Gminnego zasobu mieszkaniowego (o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy) może na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w Tabeli 13.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATACH 2023-2027

Gmina Lubawka zarządza samodzielnie gminnym zasobem mieszkaniowym przy pomocy zarządcy, tj. Zakładu Gospodarki Miejskiej w Lubawce.

Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce jest samorządowym zakładem budżetowym działającym od 01.01.2016 r pod tą nazwa – Uchwała nr XIV/120/15 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany nazwy i statutu Zakładu Budżetowego Gospodarki Mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami nowego statutu Zakładu Gospodarki Miejskiej, Zakład prowadzi działalność na terenie Gminy Lubawka.

Przedmiotem działalności jest – w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi:

- administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Lubawka oraz przekazanymi Zakładowi do administrowania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, które powierzyły mu te zadania, w tym zawieranie umów, pobieranie czynszów oraz windykacja zaległości,
- wykonywanie bieżących napraw i remontów,
- reprezentacja Gminy Lubawka jako współwłaściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Ponadto Zakładowi Gospodarki Miejskiej w Lubawce będą również zlecane inne dodatkowe zadania, w tym finansowane ze środków pozabudżetowych.

Bezpośredni nadzór nad Zakładem sprawuje Burmistrz Miasta Lubawka.

Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023-2027

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lubawka w latach 2023-2027 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i użytkowych, garaży oraz pomieszczeń tymczasowych, zamiennych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, wynajem powierzchni budynków pod reklamy, banery oraz dotacje z budżetu Gminy Lubawka.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne finansowane będą z zaliczek bieżących a także z ewentualnego funduszu remontowego utworzonego przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

1. w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
2. w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
3. w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
4. w ramach programów z udziałem środków europejskich – np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na 2021-2027;
5. z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
6. z innych źródeł.

Prognoza finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2023-2027:

Tabela 14

źródła finansowania	planowane przychody					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ogółem, w tym:	3 448 800	3 544 612	3 740 885	3 799 355	3 883 591	4 003 874
przychody czynszowe z lokali mieszkalnych	2 050 000	2 152 500	2 260 125	2 373 131	2 491 788	2 616 377
przychody czynszowe z lokali użytkowych	341 700	345 117	348 568	352 054	355 574	359 130
inne przychody, w tym wynagrodzenie zarządcy, z tytułu pobierania opłat za odpady komunalne	781 600	810 295	882 192	824 170	786 229	778 366
dotacja z budżetu Gminy na remonty i eksploatacje	275 500	236 700	250 000	250 000	250 000	250 000

W kalkulacji dochodów na lata 2023-27 przyjęto wzrost przychodu z tytułu pobierania należności czynszowych o 5 % r/r.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2023-2027 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZT MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCIELEI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

W Tabeli 15 przedstawiono plan wydatków na 2022 r oraz prognozę planu wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2023-2027.

Koszty utrzymania zasobów na lata 2023-2027:

Tabela 15

rodzaj kosztów	planowane koszty w latach					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
koszty ZGM ogółem, w tym:	3 443 200	3 506 900	3 736 000	3 796 000	3 863 800	3 932 700
koszty bieżącej eksploatacji	2 253 800	2 637 800	2 823 800	2 872 200	2 921 700	2 971 900
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zasobu Gminy	412 800	412 800	433 100	441 600	450 300	459 200
koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Gminy	776 600	456 300	479 100	482 200	491 800	501 600
wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Gmina Lubawka, będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mówi art. 14 *Ustawy o własności lokali*. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy Lubawka w nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w podziale na tytuły: eksploatacja, konserwacja, zarządzanie została przedstawiona w Tabeli 10.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

1. adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne (z zasobu Gminy likwidowane będą niefunkcjonalne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania lub w całości),
2. przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży w przypadku powierzchni powyżej 80 m², o ile mieszkania te położone są w budynkach wspólnotowych,
3. przeznaczania połączonych samodzielnych lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na lokale zamienne, najmu socjalnego dla rodzin wieloosobowych itp. (Tabela 9),
4. prowadzenie szerokiego programu zamiany lokali z urzędu i zamian wzajemnych,
5. zmniejszenie liczby zarządzanych wspólnot z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom – w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę, przekwaterowanie go do innego lokalu, następnie sprzedaż wolnego lokalu w drodze przetargu,
6. podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali najmu socjalnego i mieszkań zastępczych,
7. planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą wiązały się z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych; w przypadkach nagłych, niezależnych od planowanych remontów, Gmina będzie zapewniała lokale zamienne,

8. dla najemców budynków przeznaczonych do sprzedaży (jeden lokal mieszkalny) którzy nie skorzystają z pierwszeństwa wykupu, Gmina będzie zapewniała lokale zamienne,
9. podjęte zostaną działania w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenie niektórych nie znajdujących najemców ani ewentualnych nabywców lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
 - b) nowe budownictwo mieszkaniowe,
10. przekazywanie Wspólnotom Mieszkaniowym części terenów zewnętrznych:
 - a) uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
 - b) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego estetycznego terenów zewnętrznych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Gminę Lubawka z tytułu sprzątnięcia i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości,
 - c) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości,
11. aktywna windykacja należności czynszowych:
 - a) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Lubawka z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty, proponowane są ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji. W uzasadnionych wypadkach zgodnie z uchwałą należności są umarzane bądź rozkładane na raty;
 - b) nieuregulowanie zobowiązań wobec Gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego,
12. rewitalizacja zasobu mieszkaniowego poprzez przygotowywanie działań dotyczących opracowywania aktualizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji; praktycznym wdrażaniu działań rewitalizacji w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji,
13. organizowaniu działalności i zarządzania procesem rewitalizacji na wybranym obszarze Gminy Lubawka,

W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań komunalnych, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania.

Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidacje wspólnych sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań. Remonty obejmują wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub położenie.

UZASADNIENIE

Przedstawiony projekt Uchwały wynika z obowiązku określonego w treści art.21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Lubawka posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty nim gospodarujące, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka.

Artykuł 21 ust 1 pkt. 2 cyt. ustawy, określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W treści Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2023-2027 ujęte zostały wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2023-2027 został opracowany, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce.

Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lubawce

Michał Oldak