

UCHWAŁA NR XXXVII.200/2021

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubań na lata 2021-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.- Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.- Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Lubań uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubań na lata 2021-2026” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXXIII/269/2017 Rady Gminy Lubań z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubań na lata 2018-2022”.

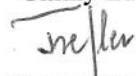
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubań.

§ 4.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Lubań


Teresa Trefler

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBAŃ
NA LATA 2021 – 2026**

Rozdział 1

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

§ 1.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

L.p.	Miejscowość	Nr budynku	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny
1.	Kościelnik	80	1	54,20	średni
2.	Kościelnik	40 „a”	1	121,72	średni
3.	Kościelnik	56	3	166,58	średni
4.	Kościelniki Dolne	19	1	43,06	dobry
RAZEM			6	385,56	X

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące jej własnością. Gmina Lubań jest właścicielem 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 385,56 m², w tym 1 lokal mieszkalny położony w budynku stanowiących w 100% własność gminy (lokal mieści się w budynku szkoły podstawowej w Kościelniku nr 40”a”) oraz 5 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy i innych osób fizycznych. Stan techniczny 5 lokali jest średni, natomiast stan techniczny 1 lokalu jest dobry.
3. Wyposażenie lokali w instalacje techniczne przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

L. p.	Adres Lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Wypożaenie w instalacje techniczne			
				elektryczna	wodna	c.o.	szambo
1.	Kościełnik 80	3	3	+	+	-	+
2.	Kościełnik 40"a"	1	4	+	+	+	+
3.	Kościełnik 56	1	4	+	+	-	+
4.	Kościełnik 56	6	3	+	-	-	+
5.	Kościełnik 56	9	2	+	-	-	+
6.	Kościełniki D. 19	7	3	+	+	+	+

„+” – TAK

„-” – NIE

4. Wszystkie budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wybudowane są przed 1945 rokiem. Lokale mieszkalne (za wyjątkiem 2 lokali w Kościełniku 56) wyposażone są w instalację elektryczną, wodną oraz szambo bezodpływowe. 33 % lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie etażowe, pozostałe lokale posiadają ogrzewanie piecowe. Na terenie Gminy Lubań nie występuje instalacja gazowa zasilana z sieci gazowej. W przeważającej części lokale mieszkalne składają się z 3 lub 4 izb.

§ 2.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań w latach 2021-2026:
- 1) Gmina Lubań w okresie objętym programem przewiduje sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego;
 - 2) z uwagi na ograniczone środki finansowe Gmina Lubań nie planuje budowy nowych obiektów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się przejęcie budynków mieszkalnych lub lokali w drodze dziedziczenia bądź nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Rozdział 2

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

§ 3.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubań ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. - Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), ekspertyz, nakazów

instytucji zewnętrznych oraz wyników kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Urzędu Gminy Lubań. Potrzeby remontowe zostały wymienione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

L. p.	Położenie i nr budynku	Potrzeby remontowe
1.	Kościelnik 80	Wymiana pokrycia dachowego. Wymiana zmurszałych elementów konstrukcji drewnianej więźby dachowej wraz z wykonaniem impregnacji więźby dachowej. Wymiana rynien i rur spustowych. Wykonanie elewacji budynku. Przebudowa schodów zewnętrznych z cegły i przebudowa schodów zewnętrznych z betonu, Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych. Wykonanie ekspertyzy technicznej w związku ze stwierdzonym pęknięciem ścian, nadproży. Wymiana obróbek blacharskich kominów. Przemurowanie koron kominów ponad dachem. Uzupełnienie ław kominiarskich. Wymiana ślepej podłogi na strychu. Wymiana drewnianej stolarki okiennej, uzupełnienie oszklenia okien. Wymiana stolarki drzwiowej. Odgrzybienie ścian budynku. Wykonanie naprawy tynków, Malowanie ścian i sufitów klatki schodowej. Montaż pochwytów przy schodach klatki schodowej. Wykonanie balustrady zabezpieczającej przy zejściu ze strychu. Budowa przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków.
2.	Kościelnik 40"A"	Osuszenie budynku metodą AQUA-POL, wykonanie wentylacji grawitacyjnej, remont elewacji, wymiana instalacji kanalizacyjnej
3.	Kościelnik 56	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej murów fundamentowych budynku a przy robotach elewacyjnych należy usunąć zarysowania. Wymiana zniszczonych elementów konstrukcyjnych więźby oraz roboty impregnacyjne przy wymianie pokrycia dachowego w całości. Wymiana stolarki okiennej drewnianej. Wymiana bądź renowacja stolarki drzwiowej. Usunięcie i wymiana skorodowanych odcinków rynien i rur spustowych. Wymiana obróbek blacharskich kominów. Remont elewacji budynku. Remont balkonów i remont schodów zewnętrznych, remont klatki schodowej.
4.	Kościelniki Dolne 19	Wykonanie izolacji murów fundamentowych budynku. Przy wymianie pokrycia dachowego należy wymienić zniszczone elementy konstrukcyjne więźby dachowej oraz wykonać impregnację więźby. Wymiana pokrycia dachowego w całości. Przemurowanie kominów przy wymianie pokrycia dachowego. Uzupełnienie szklenia w okienkach dachowych oraz w naświetlu.. Wymiana rynien i rur spustowych. Wymiana obróbek blacharskich kominów i koszy. Remont elewacji budynku.

- Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

§ 4.

1. Plany remontów będą tworzone z zachowaniem następujących priorytetów:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
 - 3) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
2. Plan remontów na lata 2021-2026 obrazuje tabela nr 4. Plan nie przewiduje modernizacji budynków i lokali a jedynie poprawę stanu technicznego budynków. Za najważniejsze uznano remonty dachów, kominów, wymianę rynien i rur spustowych, ponieważ ich zły stan techniczny znacznie wpływa na degradację całych obiektów. Priorytetem jest również rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej w budynku nr 80 w Kościelniku, poprzez budowę przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków.

Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

Tabela nr 4

Rok	Naprawa dachów, rynien, roboty dekarские	Naprawa-wymiana instalacji	Naprawa wymiana stolarki okiennej, drzwiowej	Remont elewacji i naprawa tynków	Remont klatki schodowej
	<i>liczba budynków</i>	<i>liczba budynków</i>	<i>liczba budynków</i>	<i>liczba budynków</i>	<i>liczba budynków</i>
2021	-	1	-	-	-
2022	-	-	1	1	-
2023	-	2	-	-	-
2024	-	1	-	-	1
2025	1	-	-	-	-
2026	-	-	-	1	-

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
2. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubań będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.
3. Zakłada się, że:
 - 1) w 2021 roku nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 2) w 2022 roku planuje sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego;
 - 3) w kolejnych latach objętych programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Miesięczny czynsz najmu 1 m² lokalu składa się z dwóch elementów:
 - 1) stały - zwany stawką bazową
 - 2) zmienny - zwany stawką jakościową.
2. Wysokość stawki bazowej określana jest rokrocznie przez Wójta Gminy Lubań w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.
3. Wysokość stawki czynszu za:
 - 1) lokal objęty najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Lubań;
 - 2) tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać 40% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Lubań.
4. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie, uwzględnia niżej wymienione czynniki i stanowi sumę punktów %:

	Liczba punktów %
1) Stan wyposażenia lokalu	
a) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., C.O. sieciowe	100
b) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., C.O. etażowe	95
c) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c.	72
d) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę lub w.c.	64
e) lokal wyposażony w instalację wodną	55
f) lokal bez instalacji wodnej	48
2) Położenie lokalu w budynku	
a) parter, poddasze i powyżej II piętra	0
b) I i II piętro	2
3) Stan techniczny budynku	
a) zły	- 2
b) średni	0
c) dobry	2
4) Rodzaj zabudowy	
a) budynek wolnostojący do 2 lokali włącznie	2
b) budynek wolnostojący powyżej 2 lokali	0

5. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej.

§ 7.

1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dotatkach mieszkaniowych* (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2133 ze zm.), osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza wysokości 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i obowiązującej w dacie złożenia wniosku.
2. Na pisemny wniosek najemcy czynsz może być obniżony:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 30% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 50% najniższej emerytury
 - b) o 20% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 65% najniższej emerytury
 - c) o 10% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 80% najniższej emerytury
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 30% najniższej emerytury
 - b) o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 45% najniższej emerytury
 - c) o 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 60% najniższej emerytury.

Rozdział 5

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

§ 8.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym sprawują:
 - 1) Wójt Gminy Lubań;
 - 2) licencjonowany zarządca.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
 - 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
 - 3) zawieraniu umów najmu;
 - 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
 - 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
 - 7) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.
3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;

- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków;
 - 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
4. Wójt Gminy Lubań bądź osoby przez niego upoważnione, reprezentują Gminę Lubań jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 9.

W latach 2021-2026 dopuszcza się przekazanie zarządzania zasobami lokalowymi licencjonowanemu zarządcy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą dochody własne Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być fundusze Unii Europejskiej, kredyty i pożyczki.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11.

Przewidywaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w zł w latach					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	7.000,00	7.200,00	7.400,00	7.600,00	7.800,00	8.000,00
Koszty remontów i modernizacji	27.500,00	17.000,00	10.300,00	6.000,00	20.000,00	25.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	8.700,00	8.900,00	9.100,00	9.300,00	9.500,00	9.700,00
koszty inwestycyjne	25.000,00	-	-	-	-	-

Rozdział 8
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12.

1. Podjęcie działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych;
 - 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
 - 4) przeznaczanie powierzchni strychowych do adaptacji na lokale mieszkalne w budynkach w których istnieje taka możliwość;
 - 5) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 6) eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali;
 - 7) popieranie zamian nieruchomości pomiędzy lokatorami ze względu na trudności w utrzymaniu wynajmowanych lokali mieszkalnych;
 - 8) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych;
 - 9) wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych.
2. Dążenie do sprzedaży na rzecz najemców ostatnich lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 13.

W okresie 2021-2026 nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontem budynków, ponieważ nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Lubań

Teresa Trefler