

**UCHWAŁA NR L/405/23
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata
2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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 2023 r., poz. 725), **Rada Gminy Lubrza uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2024 – 2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXXI/198/2018 Rady Gminy Lubrza z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2018 – 2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kaczkowski

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza**na lata 2024 – 2028”**

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy Lubrza, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

Rozdział 1.**Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Lubrza**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubrza, zwanej dalej Gminą, obejmuje lokale będące jej własnością i liczy aktualnie 29 lokali mieszkalnych (w tym 12 lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej 1 134 m² znajdujące się w następujących miejscowościach: Bucze, Buczyna, Staropole, Zagórze, Mostki, Lubrza

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	29	28	27	26	25
Lokale przeznaczone na najem socjalny	12	12	12	12	12
Lokale mieszkalne	17	16	15	14	13
Powierzchnia użytkowa w m ²	1 133,46	1 081,56	1 042,56	995,96	956,56

2. W zasobie mieszkaniowym Gmina posiada:

- lokale wyposażone w urządzenia wodociągowe - 29szt. (lokale przeznaczone na najem socjalny 12szt., lokale mieszkalne 17szt.)
- lokale wyposażone w instalacje C.O. – 20szt. (lokale przeznaczone na najem socjalny 9szt., lokale mieszkalne 11szt.)
- lokale wyposażone w w-c, łazienkę – 29szt. (lokale przeznaczone na najem socjalny 12szt., lokale mieszkalne 17szt.)

3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnych waha się w granicach 50,79 m², a lokali przeznaczonych na najem socjalny 30,96 m².

4. Lokale mieszkalne wymagają remontu ze względu na ich wiek i nadmierną eksploatację, jak i wieloletnie zaniedbania spowodowane niedoinwestowaniem gospodarki mieszkaniowej, w tym również dewastację części zasobów przez jej mieszkańców.

5. Liczba lokali mieszkalnych w latach przyszłych zmniejszy się w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz ich najemców.

6. Gmina będzie starała się o pozyskanie lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 2. Obecny stan techniczny budynków nieleżących do mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje na potrzebę poniesienia znacznych nakładów finansowych na stopniową modernizację istniejących zasobów. Zasoby mieszkaniowe znajdują się w budynkach przedwojennych o bardzo niskim standardzie technicznym za wyjątkiem dwóch lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku szkoły podstawowej. Potrzeby remontowe i modernizację budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

Zgodnie z analizą potrzeb w latach 2024-2028 planuje się remonty bieżące w zakresie:

- Rok 2024 – roboty ogólnobudowlane, instalacyjne

- Rok 2025 – roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
- Rok 2026 – roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
- Rok 2027 – roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
- Rok 2028 – roboty ogólnobudowlane, instalacyjne

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 3. 1. Sprzedaż lokali w Gminie realizowana jest w oparciu o Uchwałę Nr XIX/131/2008 r. z dnia 30 października 2008 r. w sprawie zmiany uchwały sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubrza.

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynku szkolnym.

§ 4. Prognoza sprzedaży lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy na poszczególne lata przedstawia się następująco:

- Rok 2024 – sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- Rok 2025 – sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- Rok 2026 – sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- Rok 2027 – sprzedaż 1 lokali mieszkalnych
- Rok 2028 – sprzedaż 1 lokali mieszkalnych

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz przeznaczonych na najem socjalny ustala Wójt Gminy Lubrza.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

3. Wójt Gminy Lubrza ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- | | |
|---|----|
| - mieszkanie bez centralnego ogrzewania | 5% |
| - mieszkanie bez łazienki i WC | 5% |
| - mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych | 5% |
| - mieszkanie w suterenie, na poddaszu i strychu | 5% |

6. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji 5%
- wyposażenie lokalu w łazienkę, przez co rozumie się wydzielenie w mieszkaniu pomieszczenia posiadającego stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.) 5%
- centralne ogrzewanie, gdzie energia cieplna dostarczana jest z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych) 5%
- wyposażenie lokalu mieszkalnego w gaz przewodowy 20%
- wyposażenie budynku w monitoring 10%
- pomieszczenie gospodarcze (piwnica, strych) przynależne do mieszkania 5%

7. Warunkiem obniżenia czynszu jest wniosek najemcy zawierający uzasadnienie. Warunkiem obniżenia czynszu, prócz spełnienia przesłanek określonych w ust. 5, może być przeprowadzony przez najemcę remont tego mieszkania, nie zaleganie z opłatami czynszu przez okres 2 miesięcy lub trudna sytuacja finansowa najemcy.

8. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Lubrza.

9. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- czynniki wpływające na wysokość czynszu.

10. Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść 25%.

11. Stawka czynszu za najem socjalny wynosi 50% stawki czynszu za dany lokal.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Samorządowy Zakład Budżetowy w Lubrzy.

2. Zarząd obejmuje w szczególności:

- utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu,
- konserwację techniczną sieci,
- obsługę finansowo – księgową,
- inne czynności wynajmującego, określone w Statucie Samorządowego Zakładu Budżetowego w Lubrzy,
- zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno – prawne wynikające z ustaw.

3. Z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, prowadzoną dokumentację przekazuje się protokolarnie wspólnocie, zarządcy lub właścicielowi budynku.

4. Do 2028 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu za lokale mieszkalne i lokale z przeznaczeniem na najem socjalny,
- z czynszu za lokale użytkowe,
- z czynszu za garaże,
- z czynszu za budynki gospodarcze.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na remonty, bieżącą eksploatację, modernizację i wydatki inwestycyjne w kolejnych latach

§. 8. Przewidywany plan wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków planowane są w następujący sposób:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
remonty	3 600	4 000	4 400	4 900	5 400
eksploatacja	15 000	16 500	18 200	20 000	22 000
modernizacja	0	0	0	0	0
koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną w kolejnych latach

§. 9. Przewidywany plan wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi:

1) Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Wspólnoty mieszkaniowe w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028
	2 100	2 300	2 500	2 750	3 000

2) Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy

Wspólnoty mieszkaniowe w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028
	7 900	8 700	9 600	10 600	11 600

Wzrost zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w kolejnych latach ustalony został na poziomie 10%.

Rozdział 9.

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

§ 10. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków mieszkalnych na zasadach preferencyjnych dla najemców.