

Projekt

Zatwierdzony przez Radca Prawny

**UCHWAŁA NR VII/.../2024
RADY GMINY LUBIEWO**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Lubiewo na lata 2025 -2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubiewo na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiewo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXIX/273/2018 Rady Gminy Lubiewo z dnia 25 stycznia 20218 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2019.2716).

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

Wójt Gminy Lubiewo

Joanna Jastak

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubiewo na lata 2025 - 2029.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Lubiewo;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Lubiewo;
- 3) Programie - rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubiewo na lata 2025 - 2029;
- 4) ustawie - rozumie się przez to 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 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy. Lokale i budynek wchodzący w skład zasobu zarządzane są przez Gminę. Program obejmuje 1 budynek mieszkalny o powierzchni ok. 150 m² oraz 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 662,75 m².

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy oraz wyposażenie lokali w instalacje oraz stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie budynku	Stan techniczny
1.	Klonowo 99/1	mieszkalny (najem socjalny)	1	37,43	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
2.	Klonowo 99/2		1	34,49	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
3.	Klonowo 99/3		1	58,39	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
4.	Klonowo 99/4		1	45,20	- c.o., łazienka,	dobry

					instalacja wod.,	
5.	Bruchniewo 5/1	mieszkalny (najem socjalny)	1	36,72	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
6.	Bruchniewo 5/2		1	34,72	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
7.	Bruchniewo 5/3		1	32,99	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
8.	Bruchniewo 5/4		1	24,35	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
9.	Bruchniewo 5/5		1	35,67	- c.o., łazienka, instalacja wod.,	dobry
10.	Lubiewo, ul. Wojska Polskiego 16/1	mieszkalny (najem komunalny)	1	43,10	- instalacja gazowa, wod. - kan., łazienka	dobry
11.	Lubiewo, ul. Wojska Polskiego 16/3		1	26,90	- instalacja gazowa, wod. - kan., łazienka	dobry
12.	Lubiewo, ul. Wojska Polskiego 16/5		1	26,09	- instalacja gazowa, wod. - kan., łazienka	dobry
13.	Lubiewo, ul. Wojska Polskiego 41/1		1	84,90	- instalacja gazowa, wod. - kan., łazienka	dobry
14.	Lubiewo, ul. Wojska Polskiego 41/2		1	84,90	- instalacja gazowa, wod. - kan., łazienka	dobry
15.	Bysław, ul. Słoneczna 7,		1	56,90	- c.o., wod. - kan., łazienka	dobry
16.	Lubiewo, ul. Lipowa 4	budynek mieszkalny jednorodzinny	1	ok. 150	- c.o., łazienka, wc, instalacja wodno - kanalizacyjna, przyłącze gazowe	dobry

3. Jak wynika z powyższej tabeli stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące zasób Gminy określa się jako dobry.

4. W okresie objętym Programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Głównym celem Programu jest poprawa stanu technicznego lokali i budynku wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnego z przeznaczeniem;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym przez Gminę.

5. Dopuszcza się w ramach posiadanych środków finansowych roczne przyspieszenie lub opóźnienie planowanych remontów lub modernizacji.

6. Zakres planowanych prac w latach 2025-2029 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj planowanych remontów i modernizacji budynków na lata 2025 - 2029				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Bruchniewo 5 lokale od 1 do 5	-	wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	-	-	malowanie klatki schodowej
2.	Klonowo 99 lokal od 1 do 4	-	wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	-	-	malowanie klatki schodowej
3.	Bysław ul. Słoneczna 7	-	-	-	-	wymiana pokrycia dachowego

7. Zalecenia pokontrolne wynikające z corocznych przeglądów technicznych obiektów będą wykonywane na bieżąco w danym roku.

8. Obciążanie współwłaścicieli kosztami remontów części wspólnych obiektu nastąpi zgodnie z posiadanymi udziałami we własności budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Nr XXII/175/2020 Rady Gminy Lubiewo z dnia 17 września 2020 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub wynajmu (DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2020.4470)

2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i uzyskanych z tego tytułu dochodów przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029:

Lp.	Lata realizacji	Planowana sprzedaż lokali	Przewidywany dochód w zł
1.	2025	2	450 000
2.	2026	0	0
3.	2027	0	0
4.	2028	0	0
5.	2029	0	0
	Razem	2	450 000

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- 1) z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) z tytułu najmu socjalnego lokali.

§ 7. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Lubiewo w drodze Zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

2. Stawki czynszu mogą wzrastać systematycznie nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Stawka czynszu waloryzowana będzie o wskaźnik wzrostu przyjęty do budżetu gminy na kolejny rok budżetowy.

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 10. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie techniczne podnoszące standard lokalu mieszkalnego:

- 1) mieszkanie wyposażone w instalację gazową (gaz przewodowy z sieci) – o 10%
- 2) ciepła woda dostarczana centralnie (taryfy ciepła) – o 10%.

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu lub w suterenie – o 10%.

§ 11. 1. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami położonymi w budynku stanowiących własność Gminy wykonuje Wójt Gminy Lubiewo poprzez:

- 1) zawieranie umów najmu;
- 2) naliczanie i pobieranie opłat związanych z wynajmowaniem lokali;
- 3) dochodzenie od lokatorów wykonywania obowiązków wynikających z zawartych umów najmu;
- 4) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;
- 5) dokonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji budynków gminnych oraz lokali;
- 6) wykonywanie prac oraz napraw w zakresie należącym do obowiązków Gminy wynikających z ustawy;

7) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń opisanych w ustawie;

8) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2025 - 2029

§ 13. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2025-2029 odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środków własnych z budżetu Gminy
- 4) środków zewnętrznych.

2. Tabela nr 5 Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach w zł przedstawia poniższa tabela:

Lp.	2025	2026	2027	2028	2029
1.	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
2.	wpływy z czynszów za lokale użytkowe	wpływy z czynszów za lokale użytkowe	wpływy z czynszów za lokale użytkowe	wpływy z czynszów za lokale użytkowe	wpływy z czynszów za lokale użytkowe
3.	środki własne z budżetu Gminy	środki własne z budżetu Gminy	środki własne z budżetu Gminy	środki własne z budżetu Gminy	środki własne z budżetu Gminy
4.	środki zewnętrzne	środki zewnętrzne	środki zewnętrzne	środki zewnętrzne	środki zewnętrzne

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14. 1. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej - wysokość wydatków w latach 2024 - 2029 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 Wysokość kosztów w latach 2025 - 2029 w złotych:

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00 zł	4 000,00 zł	4 500,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
2.	Koszty remontów	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 500,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł

	i modernizacji lokalów i budynków, stanowiących własność Gminy					
3.	Koszty zarządu nieruchomościom i wspólnymi	0	0	0	0	0
4.	Koszty inwestycyjne	0	200 000,00 zł	0	0	50 000,00 zł
5.	Razem	7 000,00 zł	208 000,00 zł	9 000 zł	10 000,00 zł	60 000,00 zł

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- 2) windykować na bieżąco należności czynszowych;
- 3) pomagać w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;
- 4) proponować zamianę lokali z uwzględnieniem sytuacji materialnej osób oraz powierzchni użytkowej lokalu.

Uzasadnienie

Gmina realizuje politykę rozwoju mieszkalnictwa komunalnego za pomocą różnych instrumentów, m.in. poprzez tworzenie zasobu mieszkaniowego, uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu, zawieranie umów najmu lokalu socjalnego.

Do gminy należy także uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązek ten został nałożony na samorządy gmin ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmowany jest w formie uchwały organu stanowiącego samorządu gminnego, tj. rady gminy (art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy). W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wskazuje się z kolei podmiotów, do jakich należeć ma opracowanie, a także realizacja programów mieszkaniowych.

Odpowiedzialność za właściwe przygotowanie projektu planu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przedkładanego do uchwalenia na sesji rady gminy, ponosi - z racji swojej ustrojowej roli w samorządzie gminnym - Wójt. Organ wykonawczy, po podjęciu stosownej uchwały przez radę gminy, odpowiada również za wdrożenie programu.

Wójt Gminy Lubiewo

Joanna Jastak