

**UCHWAŁA NR LXIV/798/23  
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Lubicz na lata 2024 -2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2024 -2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr VII/83/19 Rady Gminy Lubicz z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2019-2023 (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2019, poz.1992).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Barcikowski**

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBICZ NA LATA 2024 - 2028**

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubicz na lata 2024-2028 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**§ 1.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubicz według stanu na dzień 31 października 2023 r. obejmuje 86 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 29 budynkach stanowiących własność gminy oraz użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

1) Gmina posiada 12 budynków będących w całości jej władaniu, w których znajduje się 34 lokale komunalne. Są to budynki położone w miejscowościach:

- a) Brzeźno 16 (3 lokale komunalne);
- b) Grabowiec 28 (7 lokali komunalnych);
- c) Lubicz Dolny, ul. Toruńska 17 (4 lokale komunalne);
- d) Lubicz Górny, ul. Boczna 4 (4 lokale komunalne); ul. Boczna 4a (1 lokal komunalny), ul. Boczna 4 b (1 lokal komunalny);
- e) Młyniec Pierwszy, ul. Bierzgalska 10 (3 lokale komunalne);
- f) Nowa Wieś 20 (1 lokal komunalny);
- g) Złotoria, ul. Toruńska 46 (2 lokale komunalne) i ul. Pomorska 21 (1 lokal komunalny);
- h) Grębocin, ul. Szkolna 8 (5 lokali komunalnych);
- i) Mierzynek 74 (2 lokale komunalne).

2) Na prawach współwłasności Gmina posiada 13 budynków, w których jest właścicielem 32 lokali komunalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- a) Grabowiec 12 (4 lokale komunalne na 7 ogółem); Grabowiec 19 (2 lokale komunalne na 6 ogółem);
- b) Gronowo 66 (4 lokale komunalne na 6 ogółem); Gronowo 70 (3 lokale komunalne na 4 ogółem);
- c) Grębocin, ul. Karwowskiego 5 (5 lokali komunalnych na 8 ogółem);
- d) Jedwabno 47 (1 Lokal komunalny na 5 ogółem);
- e) Krobia, ul. H. Orszta 22 (1 lokal komunalny na 2 ogółem);
- f) Lubicz Dolny, ul. Młyńska 1 (1 lokal komunalny na 5 ogółem), ul. Toruńska 13 (3 lokale komunalne na 6 ogółem);
- g) Lubicz Górny, ul. Lipnowska 43 (3 lokale komunalne na 12 ogółem);
- h) Mierzynek 11 (1 lokal komunalny na 2 ogółem);
- i) Rogówko 72 (2 lokale komunalne na 4 ogółem);
- j) Złotoria, ul. Toruńska 44 (2 lokale komunalne na 3 ogółem).

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 3 lokale na wynajem jako lokale socjalne.

3) Budynki wspólnot mieszkaniowych w ilości 4 z udziałem gminy Lubicz:

- a) Lubicz Górny, ul. Lipnowska 51 (4 lokale komunalne na 7 ogółem);
- b) Lubicz Dolny, ul. Dworcowa 29 (3 lokale komunalne na 7 ogółem);
- c) Lubicz Dolny, ul. Dworcowa 44 (8 lokali komunalnych na 11 ogółem);
- d) Lubicz Górny, ul. Boczna 6 (5 lokali komunalnych na 7 ogółem).

2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 1 budynek wybudowany w ok. 1850 roku;
- 2) 7 budynków wybudowanych w ok. 1900 roku;
- 3) 8 budynków wybudowanych w ok. 1920 roku;
- 4) 9 budynków wybudowanych w ok. 1940 roku;
- 5) 1 budynek wybudowany w ok. 1970 roku;
- 6) 1 budynek /przebudowa pralni/ w 2002 roku;
- 7) 1 budynek /przebudowa garażu/ w 2003 roku.

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubicz na lata 2024 - 2028 zawiera tabela nr 1.

**Tabela nr 1.** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubicz na lata 2024 - 2028.

Lp.	Opis własności	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Budynki stanowiące w całości własność gminy Lubicz, w tym:	12	10	10	9	9
	lokale socjalne	-	-	-	-	-
	lokale komunalne	34	31	31	30	30
2.	Budynki w zarządzie gminy Lubicz, w tym:	13	13	11	9	9
	lokale socjalne	3	3	3	3	3
	lokale komunalne	32	31	30	27	27
3.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Lubicz, w tym:	4	4	4	4	4
	lokale socjalne	-	-	-	-	-
	lokale komunalne	20	19	17	17	13

\*Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianie.

§ 2. 1. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywną poprawę.

2. Prognozę na lata 2024 – 2028 dotyczącą stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Lubicz przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2.** Prognoza stanu technicznego budynków na lata 2024 - 2028.

Lp.	Zasób	Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Lubicz, w tym:		12	10	10	9	9
	budynki z lokalami socjalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	-	-	-	-	-
		zły	-	-	-	-	-
	budynki z lokalami komunalnymi	dobry	1	1	1	1	1
		średni	10	9	9	8	8
		zły	1	-	-	-	-
2.	Budynki w zarządzie Gminy Lubicz, w tym:		13	13	11	9	9
	budynki z lokalami socjalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	1	1	1	1	1
		zły	-	-	-	-	-
	budynki z lokalami komunalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	12	12	10	8	8

		zły	-	-	-	-	-
3.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lubicz, w tym:		4	4	3	3	2
	budynki z lokalami socjalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	1	1	1	1	1
		zły	-	-	-	-	-
	budynki z lokalami komunalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	3	3	3	2	2
		zły	-	-	-	-	-

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 - 2028.

§ 3. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia mieszkańców lokali;
- 3) zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) zapewnienia i utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków;
- 5) zapewnienia możliwości racjonalnego korzystania z energii elektrycznej poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawę sporządzenia planu remontów i modernizacji w szczególności stanowiąc będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnych ruchów mieszkańców i niezbędne remonty lokali zajętych przez najemców.

§ 4. 1. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizację określać będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- 1) czynszów za wynajmowanie lokali komunalnych i socjalnych;
- 2) czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.;
- 3) innych źródeł takich jak kredyty, dotacje, fundusze specjalne itp.

2. Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3.** Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych.

Lp.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Budynki gminne oraz lokale, w których gmina jest właścicielem w	50 422,00 zł	55 464,00 zł	61 011,00 zł	67 112,00 zł	73 823,00 zł

	budynkach wspólnot, w tym konserwacja					
2.	Części wspólne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały	30 066,00 zł	33 072,00 zł	36 380,00 zł	40 017,00 zł	44 019,00 zł
<b>Razem</b>		<b>80 488,00 zł</b>	<b>88 536,00 zł</b>	<b>97 391,00 zł</b>	<b>107 129,00 zł</b>	<b>117 842,00 zł</b>

\*Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych w 2024 r. ustalono na podstawie uśrednionej kwoty zaplanowanej w latach 2019 – 2023 zwiększonej o 50%. W latach 2025 -2028 założono coroczny 10% wzrost kosztów.

§ 5. 1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2024-2028, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub sieci kanalizacyjnej, wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, izolowanie fundamentów oraz ocieplanie ścian zewnętrznych w 14 lokalach mieszkalnych. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. Zestawienie kosztów remontów i modernizacji w latach 2024 – 2028 przedstawia tabela nr 4.

**Tabela nr 4.** Koszty remontów i modernizacji na lata 2024-2028.

Zakres robót	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
Wymiana stolarki okiennej	11 460,00 zł	12 606,00 zł	13 867,00 zł	15 253,00 zł	16 779,00 zł	69 965,00 zł
Wymiana stolarki drzwiowej	6 060,00 zł	6 666,00 zł	7 333,00 zł	8 066,00	8 872,00	36 997,00 zł
Remont kominów	10 485,00 zł	11 534,00 zł	12 687,00 zł	13 956,00 zł	15 351,00 zł	64 013,00 zł
Remont pieców i wymiana westfalek	3 600,00 zł	3 960,00 zł	4 356,00 zł	4 792,00 zł	5 271,00 zł	21 979,00 zł
Remont klatek schodowych	4 710,00 zł	5 181,00 zł	5 699,00 zł	6 269,00 zł	6 896,00 zł	28 755,00 zł
Remont lub termomodernizacja elewacji	456 383,00 zł	502 020,00 zł	552 223,00 zł	607 445,00 zł	668 190,00 zł	2 786 261,00 zł
Remont instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, odgromowej	9 300,00 zł	10 230,00 zł	11 253,00 zł	12 378,00 zł	13 616,00 zł	56 777,00 zł
Podłączenie budynków do zbiorczej sieci gazowej wraz z wymianą pieców i instalacji grzewczej	270,00 zł	297,00 zł	327,00 zł	359,00 zł	395,00 zł	1 648,00 zł
Wymiany oraz remonty dachów	60 000,00 zł	66 000,00 zł	72 600,00 zł	79 860,00 zł	87 846,00 zł	366 306,00 zł
Wymiany podłóg	6 300,00 zł	6 930,00 zł	7 623,00 zł	8 385,00 zł	9 224,00 zł	38 462,00 zł
Budowa bezodpływowych zbiorników sanitarnych i podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej	15 900,00 zł	17 490,00 zł	19 239,00 zł	21 163,00 zł	23 279,00 zł	97 071,00 zł
Usuwanie awarii	15 000,00 zł	16 500,00 zł	18 150,00 zł	19 965,00 zł	21 962,00 zł	91 577,00 zł
<b>Razem</b>	<b>599 468,00 zł</b>	<b>659 414,00 zł</b>	<b>725 357,00 zł</b>	<b>797 891,00 zł</b>	<b>877 681,00 zł</b>	<b>3 659 811,00 zł</b>

\*Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych w 2024 r. ustalono na podstawie uśrednionej kwoty zaplanowanej w latach 2019 – 2023 zwiększonej o 50%. W latach 2025 -2028 założono coroczny 10% wzrost kosztów.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028.

§ 6. Sprzedaż lokali na rzecz najemców powoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Z tego względu planuje się sprzedawać tylko te lokale, które jako ostatnie pozostały w budynku, z prywatną własnością pozostałych lokali, a jednocześnie spowodują ograniczenie kosztów remontu, które musiałaby ponieść gmina. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie kształtować się następująco:

**Tabela nr 5.** Metraż całkowity lokali będących własnością gminy w latach 2024 – 2028.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Powierzchnia lokali	3690,62 m <sup>2</sup>	3464,33 m <sup>2</sup>	3309,21 m <sup>2</sup>	3181,92 m <sup>2</sup>	3058,77 m <sup>2</sup>
W tym lokale socjalne	67,14 m <sup>2</sup>	67,41 m <sup>2</sup>	67,41 m <sup>2</sup>	67,41 m <sup>2</sup>	67,41 m <sup>2</sup>
Adaptacja pomieszczeń na mieszkania	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość
Planowana sprzedaż	286,56 m <sup>2</sup>	155,12 m <sup>2</sup>	127,29 m <sup>2</sup>	123,15 m <sup>2</sup>	60,27 m <sup>2</sup>
Stan zasobu na 31 grudnia kolejnego roku	3690,62 m <sup>2</sup>	3464,33 m <sup>2</sup>	3309,21 m <sup>2</sup>	3181,92 m <sup>2</sup>	3058,77 m <sup>2</sup>

\*Powierzchnie lokali widnieją w dokumentacji dotyczącej budynków komunalnych.

§ 7. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- 1) w roku 2024 – 5 lokali (nie więcej niż 7);
- 2) w roku 2025 – 4 lokale (nie więcej niż 6);
- 3) w roku 2026 – 4 lokale (nie więcej niż 6);
- 4) w roku 2027 – 4 lokale (nie więcej niż 6);
- 5) w roku 2028 – pozostałe.

§ 8. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Lubicz odrębną uchwałą.

§ 9. Dochody z tytułu sprzedaży do budżetu gminy wyniosą w roku 2024 około 50 000,00 zł.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę Lubicz ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 6 z § 11 ust. 1, począwszy od miesiąca następnego od daty ulepszenia.

3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy Lubicz, pogorszenie stanu technicznego lub obniżenie standardów mających wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona zgodnie z tabelą nr 6 z § 11 ust. 1, w miesiącu następnym po powstaniu pogorszenia.

4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w art. 8a 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).

**§ 11. 1.** Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

**Tabela nr 6.** Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	% podwyżki lub obniżki w stosunku do stawki podstawowej
1.	Lokal bez wydzielonej kuchni	- 10%
2.	Lokal usytuowany na poddaszu	- 5%
3.	Brak wc w lokalu	- 5%
4.	Lokal wyposażony w łazienkę	+ 10%
5.	Lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	+ 10%
6.	Lokal z doprowadzoną instalacją gazową	+ 10%
7.	Położenie budynku (Grębocin, Lubicz Dolny, Lubicz Górny, Krobia, Złotoria)	+ 10%

\*Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu zostały uchwalone w poprzednim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz na podstawie art.7 ust.1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. DZ. U. z 2023r., poz.725).

2. Przez użyte w tabeli nr 6 w ust. 1 określenia należy rozumieć:

- 1) „wc” – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki;
- 2) „łazienka” – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 3) „centralne ogrzewanie” – ogrzewanie w energię w postaci ciepła dostarczoną z kotłowni lokalowej (osiedlowej lub domowej).

3. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

**§ 12.** Na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## 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 2024-2028.**

§ 13. 1. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zbieranie deklaracji na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz zawieranie umów na odbiór nieczystości ciekłych ze zbiorników bezodpływowych;
- 7) organizowanie i czynny udział w prowadzeniu zarządu w ramach wspólnot mieszkaniowych będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

2. Kompleksową obsługą organizacyjno-techniczną zasobami mieszkaniowymi zajmuje się jednostka powołana przez Radę Gminy odrębną uchwałą.

3. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Lubicz.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028.**

§ 14. W latach 2024 - 2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) środki budżetowe;
- 2) kredyty zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe na cele remontowe;
- 3) środki zewnętrzne, w miarę pojawiających się możliwości.

§ 15. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu Cywilnego współwłasności.

§ 16. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia tabela nr 6.

**Tabela nr 6.** Źródła finansowania bieżącej działalności eksploatacyjnej.

Lp.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Środki budżetowe	550 000,00 zł	600 000,00 zł	620 000,00 zł	650 000,00 zł	650 000,00 zł
2.	Czynsz	130 000,00 zł	156 000,00 zł	156 000,00 zł	187 200 00 zł	187 200 00 zł



<b>Razem</b>	<b>680 000,00 zł</b>	<b>756 000,00 zł</b>	<b>776 00,00 zł</b>	<b>837 200,00 zł</b>	<b>837 200,00 zł</b>
--------------	----------------------	----------------------	---------------------	----------------------	----------------------

\*Przedstawiona wysokość środków budżetowych i czynszu na 2024 rok jest ustalona na podstawie prognozy budżetu. W roku 2025 i 2027 planowany jest 20% wzrost stawki czynszu w mieszkaniach komunalnych.

## Rozdział 7.

**Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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.**

§ 17. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lubicz w latach 2024 - 2028, przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7.** Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lubicz.

Lp.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (obsługi komunalnej)	64 200,00 zł	70 620,00 zł	77 682,00 zł	85 450,00 zł	93 995,00 zł
2.	Koszty remontów oraz modernizacji (obsługi komunalnej)	37 800,00 zł	41 580,00 zł	45 738,00 zł	50 312,00 zł	55 343,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	23 912,00 zł	26 303,00 zł	28 933,00 zł	31 827,00 zł	35 009,00 zł
4.	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	23 912,00 zł	26 303,00 zł	28 933,00 zł	31 827,00 zł	35 009,00 zł
5.	Koszty inwestycyjne	Nie planuje się budowy mieszkań komunalnych	Nie planuje się budowy mieszkań komunalnych	Nie planuje się budowy mieszkań komunalnych	Nie planuje się budowy mieszkań komunalnych	Nie planuje się budowy mieszkań komunalnych
<b>Razem</b>		<b>149 824,00 zł</b>	<b>164 806,00 zł</b>	<b>181 286,00 zł</b>	<b>199 416,00 zł</b>	<b>219 356,00 zł</b>

\*Planowane nakłady na remonty i eksploatację budynków mieszkalnych w 2024 r. ustalono na podstawie uśrednionej kwoty zaplanowanej w latach 2019 – 2023 zwiększonej o 50%. W latach 2025 - 2028 zakłada się coroczny 10% wzrost kosztów. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych został wyliczony na podstawie wystawionych faktur przez biuro zarządzania nieruchomościami i powiększony każdego roku o 10%.

## Rozdział 8.

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 18. 1. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W kolejnych latach przewiduje się koszty inwestycyjne związane z izolowaniem fundamentów, wymianą poszycia dachowego oraz termomodernizacją budynków. Planuje się również zmianę ogrzewania na gazowe tam, gdzie jest to technicznie możliwe oraz podłączanie budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 19. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie);
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniany może być inny mieszkaniec gminy, który spłaci w całości lub części zaległości czynszowe dłużnika;
- 3) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która spełnia warunki określone w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubicz;
- 4) sprzedaż lokali komunalnych może nastąpić za zgodą Rady Gminy, a jego zbycie spowoduje znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania ponoszonych przez gminę.

**§ 20.** Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) pozyskiwanie budynków lub mieszkań od prywatnych właścicieli lub instytucji, jeżeli pojawi się taka możliwość i adoptowanie ich na mieszkania komunalne lub socjalne;
- 2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 3) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

## **Rozdział 9.**

### **Opis korzyści z kontynuacji programu oraz przewidywane zagrożenia mogące wystąpić w czasie jego realizacji.**

**§ 21.** Przewidywane korzyści z kontynuacji programu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali socjalnych;
- 2) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 3) dalsze porządkowanie polityki czynszowej;
- 4) zahamowanie procesu degradacji budynków;
- 5) poprawa standardów zamieszkiwania najemców gminnych.

**§ 22.** Przewidywane zagrożenia w realizacji programu:

- 1) dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;
- 2) mniejsze środki, które gmina będzie mogła przeznaczyć na ten cel.

## **Uzasadnienie**

Opracowanie wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2024 – 2028 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Przyjęty uchwałą Rady Gminy Lubicz Nr VII/83/19 program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz z dnia 25 marca 2019 r. obejmuje lata 2019 -2023, dlatego konieczne jest podjęcie nowej uchwały na kolejny okres pięciu lat, tj. na lata 2024 – 2028.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkalnym zasobem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Barcikowski**