



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 stycznia 2018 r.

Poz. 407

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”

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 2017 r., poz. 1875 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubań na lata 2018-2022” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXII/249/2017 Rady Gminy Lubań z dnia 30 listopada 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 nie wcześniej jednak niż z dniem 1 stycznia 2018 roku.

Przewodnicząca Rady Gminy Lubań:

T. Trefler

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIII/269/2017
Rady Gminy Lubań
z dnia 29 grudnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBAŃ
NA LATA 2018 – 2022**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

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 m²	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
5.	Nawojów Łużycki	80	4	308,88	dobry
RAZEM			10	694,44	X

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące jej własnością. Gmina Lubań jest właścicielem 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 694,44 m², w tym 5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz 5 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy i innych osób fizycznych. Jeden z lokali mieści się w budynku szkoły podstawowej w Kościelniku (nr 40”a”). Stan techniczny 5 lokali jest średni, natomiast stan techniczny pozostałych 5 lokali jest dobry.

2. Wyposażenie lokali w instalacje techniczne przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

L. p.	Adres Lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Wyposażenie w instalacje techniczne			
				elektryczna	wodna	c.o.	szambo
1.	Kościelnik 80	3	3	+	+	-	+
2.	Kościelnik 40''a''	1	4	+	+	+	+
3.	Kościelnik 56	1	4	+	+	-	+
4.	Kościelnik 56	6	3	+	-	-	+
5.	Kościelnik 56	9	2	+	-	-	+
6.	Kościelniki D. 19	7	3	+	+	+	+
7.	Nawojów Łuż.80	2	3	+	+	-	+
8.	Nawojów Łuż.80	3	4	+	+	-	+
9.	Nawojów Łuż.80	4	4	+	+	+	+
10.	Nawojów Łuż.80	5	3	+	+	-	+

„+” – **TAK**

„-” – **NIE**

Wszystkie budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wybudowane są przed 1945 rokiem. Lokale mieszkalne (za wyjątkiem 2 lokali w Kościelniku 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.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubań w latach 2018-2022.

Gmina Lubań w okresie objętym programem przewiduje sprzedaż 5 lokali mieszkalnych. Nie planuje się - z uwagi na ograniczone środki finansowe, budowy nowych obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się możliwość nieodpłatnego pozyskania lokali mieszkalnych stanowiących własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

4. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

W zasobach komunalnych Gmina Lubań nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.

Rozdział II

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

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 (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Urzędu Gminy Lubań. Potrzeby remontowe zostały wymienione w tabeli nr 3.
2. 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.
3. Plany remontów będą tworzone z zachowaniem następujących priorytetów:
 - eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów

Tabela nr 3

L. p.	Położenie i nr budynku	Potrzeby remontowe
1.	Kościelnik 80	Wymiana pokrycia dachowego, wymiana rynien i rur spustowych, wykonanie elewacji budynku, przebudowa schodów zewnętrznych z cegły oraz przebudowa schodów zewnętrznych z betonu, wymiana obróbek blacharskich kominów, prze-murowanie koron kominów, uzupełnienie łąw kominarskich, wymiana ślepej podłogi na strychu oraz wymiana stopnic schodów drewnianych, wymiana drewnianej stolarki okiennej, uzupełnienie oszklenia okna (wolne okno), odgrzybienie ścian budynku, naprawa tynków, malowanie ścian i sufitów klatki schodowej, naprawa instalacji i urządzeń elektrycznych, remont szamba dwukomorowego
2.	Kościelnik 40”A”	Likwidacja wilgoci w przyziemiu budynku, zwiększenie średnicy rur kanalizacji sanitarnej
3.	Kościelnik 56	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej murów fundamentowych budynku, wymiana zniszczonych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz roboty impregnacyjne przy wymianie dachu, wymiana pokrycia dachowego w całości, montaż brakujących gąsiorów, wymiana stolarki okiennej drewnianej i stolarki drzwiowej, usunięcie i wymiana skorodowanych odcinków rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich kominów i balkonów, remont elewacji, remont schodów zewnętrznych, remont klatki schodowej
4.	Kościelniki Dolne 19	Wykonanie pionowej izolacji murów fundamentowych budynku, wymiana zniszczonych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz roboty impregnacyjne przy wymianie pokrycia dachowego, wymiana pokrycia dachowego w całości, wymiana stolarki drewnianej okiennej, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbki blacharskiej kominów i koszy, remont klatki schodowej, remont elewacji,

5.	Nawojów Łużycki 80	Wykonanie elewacji budynku (uzupełnienie tynku, malowanie), wymiana stolarki okiennej drewnianej, wymiana stolarki drzwiowej, naprawa tynków wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian, malowanie sufitów i ścian klatki schodowej, białkowanie ścian piwnic, utwardzenie wjazdu na posesję wraz z wymianą ogrodzenia
----	-----------------------	---

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>
2018	2	1	-	-	-
2019	2	-	1	1	-
2020	-	-	-	2	-
2021	-	-	-	-	2
2022	-	-	1	-	-

Plan remontów na lata 2018-2022 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.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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:
 - w 2018 roku zostanie sprzedanych 4 lokali mieszkalnych
 - w 2019 roku zostanie sprzedany 1 lokal mieszkalny
 - 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 IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Miesięczny czynsz najmu 1 m² lokalu składa się z dwóch elementów:
 - stały – zwany stawką bazową
 - 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 lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe ustala Wójt Gminy Lubań w drodze zarządzenia.
4. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie, uwzględnia niżej wymienione czynniki i stanowi sumę punktów %

I. Stan wyposażenia lokalu	Liczba punktów %
1. Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., C.O. sieciowe	100
2. Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c., C.O. etażowe	95
3. Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, w.c.	72
4. Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę lub w.c.	64
5. Lokal wyposażony w instalację wodną	55
6. Lokal bez instalacji wodnej	48
II. Położenie lokalu w budynku	
1. Parter, poddasze i powyżej II piętra	0
2. I i II piętro	2
III. Stan techniczny budynku	
1. Zły	- 2
2. Średni	0
3. Dobry	2
IV. Rodzaj zabudowy	
1. Budynek wolnostojący do 2 lokali łącznie	2
2. Budynek wolnostojący powyżej 2 lokali	0

7. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej.
8. 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 dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 180), osiągnięty 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.

9. 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 V

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

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
 - 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności
 - 5) 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.
5. W latach 2018-2022 dopuszcza się przekazanie zarządzania zasobami lokalowymi licencjonowanemu zarządcy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

Rozdział VII

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

Tabela nr 5

RODZAJ WYDATKU	Wysokość wydatków w zł w latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	10.000,00	9.500,00	9.000,00	9.200,00	9.400,00
Koszty remontów i modernizacji	46.000,00	32.000,00	7.500,00	6.000,00	7.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	4.200,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział VIII

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

Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 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.