

**RADA MIEJSKA
W LUBINIE**

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE
z dnia 2020r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 713) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 611)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin na lata 2020-2025, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

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

Załącznik
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Lubinie
z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ LUBIN

Rozdział I

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

§ 1

1. Mając na uwadze obowiązki gminy, wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie lokali przeznaczonych na najem socjalny.
2. Gmina Miejska Lubin utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz coraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy przez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.
4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lubin wg stanu na dzień 31.12.2019r. oraz prognozę na lata 2020-2025 przedstawia tabela nr 1.
5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności poprzez:
 - a) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego,
 - b) adaptacje budynków komunalnych na budynki mieszkaniowe,
 - c) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - d) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne.
6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:
 - wiek budynku,
 - rodzaj zabudowy,
 - rodzaj pokrycia dachu,
 - sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania,
 - wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.
3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miejskiej Lubin inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lubin.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin oraz prognozy zmian przedstawia tabela nr 2 i tabela nr 3.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasad, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
 - b) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
7. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych-najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miejskiej Lubin, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - a) z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) z budżetu gminy,
 - c) dotacje z budżetu państwa,
 - d) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - e) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów i kosztów.
4. Partycypacja Gminy Miejskiej Lubin w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub Uchwał Rad Nadzorczych Spółdzielni Mieszkaniowych.

§ 4

1. Dla osiągnięcia celów określonych w niniejszym programie zmierzających m.in. do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost kosztów na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 5.
2. Przewiduje się, że koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym- a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 6 i tabela nr 7.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin.

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu

o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- pozyskiwanie środków na utrzymanie w stanie nie pogorszonym gminnego zasobu mieszkaniowego oraz inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- lokale w najmie socjalnym i budynki z lokalami o obniżonym standardzie, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na najem socjalny lokalu,
- lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- lokale mieszkalne w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- lokale, których najemcy zalegają z opłatami za lokal.

5. Gmina Miejska Lubin może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy, a także:

- w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

6. Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubin sprzedaż dotyczyć może ok. 25 lokali mieszkalnych rocznie. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając jednocześnie liczbę wniosków o wykup lokali oczekujących na realizację.

Rozdział V

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

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin wykonuje obecnie Urząd Miejski w Lubinie.

3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania, mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin, wynikające z niniejszego programu.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. Czynsz za lokale mieszkalne.
2. Czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu ustala Prezydent Miasta Lubina, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Lubin.

§ 10

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz na dwa lata, tak aby w ostatnim roku obowiązywania niniejszego programu osiągnąć 3,00% wartości odtworzeniowej.

§ 11

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową,
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego do 2%,
 - b) za mieszkanie na ostatniej kondygnacji z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych,
 - c) za mieszkanie w oficynie,
 - d) za mieszkanie w budynku o pogorszonym stanie technicznym,
 - e) za mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego do 10%,
 - f) za mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki do 16%.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) za wyposażenie mieszkania w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego do 5%,

- b) za wyposażenie mieszkania w instalację ciepłej wody doprowadzonej z zewnątrz budynku do 5%,
 - c) za wyposażenie mieszkania w gaz przewodowy do 5%,
 - d) za łazienkę w mieszkaniu do 5%,
 - e) za ubikację w mieszkaniu do 5%,
 - f) za dźwig osobowy do 5%,
 - g) za antenę zbiorczą,
 - h) za domofon,
 - i) za położenie budynku zgodnie z opracowaniem „Wpływ położenia budynku na czynsz za lokale” od 0% do 10%.
4. Czynniki obniżające wysokość bazowej stawki czynszu nie mogą łącznie przekraczać 16%.

§ 12

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt.2 i ust.3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin.

§ 14

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1. skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
2. opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym krótkoterminowych-rocznych planów remontowych, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu,
3. weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
4. prowadzenie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej realizacji celów jakimi są:

- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
- 5. zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- 6. monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 7. pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne.

§ 15

W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do zasobu gminy:

- 1. dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2. nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 3. przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze również z udziałem podmiotu prywatnego,
- 4. dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- 5. zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- 6. inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości
 Prognoza na lata 2020-2025

Opis pozycji	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych – szt.	745	720	695	670	645	620	595
Pow. ogółem m²	21 574	20 699	19 824	18 949	18 074	17 199	16 324
w tym :							
1) lokali pełnostandardowych	477	465	440	415	390	365	340
m ²	16 292	16 144	15 269	14 394	13 519	12 644	11 769
2) lokali o obniżonym standardzie	268	255	255	255	255	255	255
m ²	5 282	4 555	4 555	4 555	4 555	4 555	4 555
w tym dla poz. 1) i 2):							
lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	261	266	271	276	281	286	291
m ²	4 655	4 730	4 805	4 880	4 955	5 030	5 105

Tabela Nr 2

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 31.12.2019r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	10	7,87%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	18,11%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	93	73,23%
4	Wybudowane w latach 1990 – 2019	1	0,79%
	Razem	127	100%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

łącznie lokale **gminne -745**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	692	92,89%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	14	1,88%
	c) ogrzewanie piecowe	41	5,50%
2	instalacja elektryczna	745	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	641	86,04%
4	instalacja gazowa	492	66,04%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	135	18,12%
6	lokale z łazienką i wc	479	64,30%
7	lokale z wc	2	0,27%
8	lokale bez wc	265	35,57%
9	lokale z łazienką bez WC	1	0,13%

Tabela Nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 31.12.2025r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	8	7,27%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	20	18,18%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	81	73,64%
4	Wybudowane w latach 1990 – 2019	1	0,91%
	Razem	110	100%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

łącznie lokale **gminne -595**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	552	92,77%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	11	1,85%
	c) ogrzewanie piecowe	32	5,38%
2	instalacja elektryczna	595	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	491	82,52%
4	instalacja gazowa	357	60,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	135	22,69%
6	lokale z łazienką i wc	352	59,16%
7	lokale z wc	0	0,00%
8	lokale bez wc	245	41,18%
9	lokale z łazienką bez WC	0	0,00%

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH

Lata	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY						STAWKA zł/m ² /m-c STAWKA zł/m ² /rok
Remonty (fundusz remontowy)	1,74 20,88	1,73 20,76	1,73 20,76	1,72 20,64	1,71 20,52	1,7 20,4
Termorenowacja	0 0	0 0	0,21 2,52	0 0	0 0	0 0
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)						
dachy	0	1	0	0	0	0
Instalacje wod-kan-gaz, elektr.	1	1	0	2	2	2
termorenowacja	0	0	2	0	0	0
ogólnobudowlane, w tym: malowanie klatek schodowych	1 1	2 2	0 0	1 1	4 4	3 3
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY						STAWKA zł/m ² /m-c STAWKA zł/m ² /rok
Remonty	0,95 11,40	0,99 11,88	1,03 12,36	1,08 12,96	1,13 13,56	1,18 14,16
Termorenowacja	0 0	2,01 24,12	2,10 25,20	2,20 26,40	0 0	0 0
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)						
dachy	1	0	0	0	1	0
Instalacje wod-kan-gaz, elektr.	1	1	1	1	1	1
termorenowacja	0	1	1	1	0	0
ogólnobudowlane, w tym: malowanie klatek schodowych	1 1	1 1	1 1	1 1	1 1	1 1
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY						
OGÓLEM	1,27 15,24	1,33 15,96	1,39 16,68	1,45 17,40	1,52 18,24	1,60 19,20
w tym: stolarka okienna I drzwiowa	0,19 2,28	0,20 2,40	0,20 2,40	0,21 2,52	0,23 2,76	0,24 2,88
Pustostany	0,96 11,52	1,01 12,12	1,06 12,72	1,11 13,32	1,15 13,80	1,22 14,64
Inne	0,12 1,44	0,12 1,44	0,13 1,56	0,13 1,56	0,14 1,68	0,14 1,68
INWESTYCJE						
Lata	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inwestycje w zł	0	500000	500000	500000	0	0
w tym dofinansowanie	0	300000	300000	300000	0	0

WYDATKI NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ W ZŁ

Stawka zł/m²/m-cStawka zł/m²/rok

Lata	2020	2021	2022	2023	2024	2025
koszty bieżącej eksploatacji	6,49	6,70	6,94	7,19	7,47	7,77
	77,88	80,40	83,28	86,28	89,64	93,24
w tym:						
koszty zarządu nieruchomością Wspólną	4,03	4,14	4,26	4,39	4,53	4,69
	48,36	49,68	51,12	52,68	54,36	56,28
koszty remontów	3,96	4,05	4,15	4,25	4,36	4,48
	47,52	48,60	49,80	51,00	52,32	53,76
w tym:						
części wspólnej	1,74	1,73	1,73	1,72	1,71	1,70
	20,88	20,76	20,76	20,64	20,52	20,40
budynków miasta	0,95	0,99	1,03	1,08	1,13	1,18
	11,40	11,88	12,36	12,96	13,56	14,16
lokali gminy	1,27	1,33	1,39	1,45	1,52	1,60
	15,24	15,96	16,68	17,40	18,24	19,20
termorenowacja	0	2,01	2,10	2,20	0	0
	0	24,12	25,20	26,40	0	0
Inwestycje w tys zł	0	500	500	500	0	0
w tym:						
dofinansowanie	0	300	300	300	0	0

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych I kosztów utrzymania I remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Przychód	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia lokali mieszkalnych Ogółem w m ²	20699	19824	18949	18074	17199	16324
Powierzchnia lokali mieszkalnych Oczyszczonych w m ²	15969	15019	14069	13119	12169	11219
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	5,99	7,19	7,19	8,39	8,39	9,58
Przychód roczny w zł	1147851,72	1 295839,32	1213873,32	1320820,92	1225174,92	1289736,24
Powierzchnia lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego w m ²	4730	4805	4880	4955	5030	5105
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,00	1,50	1,50	2,00	2,00	2,50
Przychód roczny (socj.) w zł	56760,00	86490,00	87840,00	118920,00	120720,00	153150,00
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1204611,72	1382329,32	1301713,32	1439740,92	1345894,92	1442886,24
Koszty	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	6,49	6,70	6,94	7,19	7,47	7,77
koszty eksploatacji w zł	1612038,12	1593849,60	1578072,72	1559424,72	1541718,36	1522049,76
dochód w zł	-407426,40	-211520,28	-276359,40	-119683,38	-195823,44	-79163,52
stawka remontów w zł/m ² /m-c	3,96	4,05	4,15	4,25	4,36	4,48
koszty remontów w zł	983616,48	963446,40	943660,20	921774,00	899851,68	877578,24
dotacja w zł	1391042,88	1174966,68	1220019,60	1041457,38	1095675,12	956741,76
Inwestycje w tys. Zł	0	500	500	500	0	0
w tym: dofinansowanie	0	300	300	300	0	0

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych I kosztów utrzymania I remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach z uwzględnieniem stopnia windykacji

Przychód	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia lokali mieszkalnych Ogółem w m ²	20699	19824	18949	18074	17199	16324
Powierzchnia lokali mieszkalnych Oczyszczonych w m ²	15969	15019	14069	13119	12169	11219
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	5,99	7,19	7,19	8,39	8,39	9,58
Przychód roczny w zł	1147851,72	1295839,32	1213873,32	1320820,92	1225174,92	1289736,24
Powierzchnia lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego w m ²	4730	4805	4880	4955	5030	5105
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,00	1,50	1,50	2,00	2,00	2,50
Przychód roczny (socj.) w zł	56760,00	86490,00	87840,00	118920,00	120720,00	153150,00
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1204611,72	1382329,32	1301713,32	1439740,92	1345894,92	1442886,24
Współczynnik windykacji	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85
Ogółem	963689,38	1119686,75	1067404,92	1194984,96	1130551,73	1226453,30
Koszty	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	6,49	6,70	6,94	7,19	7,47	7,77
koszty eksploatacji w zł	1612038,12	1593849,60	1578072,72	1559424,72	1541718,36	1522049,76
dochód w zł	-648348,74	-474162,85	-510667,80	-364439,76	-411166,63	-295596,46
stawka remontów w zł/m ² /m-c	3,96	4,05	4,15	4,25	4,36	4,48
koszty remontów w zł	983616,48	963446,40	943660,20	921774,00	899851,68	877578,24
Dotacja w zł	1631965,22	1437609,25	1454328,00	1286213,76	1311018,31	1173174,70
Inwestycje w tys zł	0	500	500	500	0	0
w tym: dofinansowanie	0	300	300	300	0	0

Uzasadnienie

- do projektu uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 611) nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin zawiera prognozy działań Gminy w latach 2020-2025 i obejmuje w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (Rozdział I),
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (Rozdział II),
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (Rozdział IV),
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu (Rozdział VI),
- sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach (Rozdział V),
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (Rozdział III),
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (Rozdział III),
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Rozdział VII).