

**UCHWAŁA NR VII/83/19
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 25 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na
lata 2019-2023**

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2019 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBICZ NA LATA 2019-2023

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lubicz na lata 2019-2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubicz obejmuje 89 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy oraz użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

Tabela nr 1. Prognoza wielkości zasobu na lata 2019-2023

L.p.	Opis własności	2019	2020	2021	2022	2023
1	Budynki stanowiące w całości własność gminy Lubicz, w tym:	9	8	9	9	9
	- lokale socjalne	-	-	8	8	8
	- lokale komunalne	39	33	33	33	33
2	Budynki w zarządzie gminy Lubicz, w tym	13	9	8	3	3
	- lokale socjalne	3	3	3	-	-
	- lokale komunalne	32	23	19	5	5
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Lubicz, w tym:	4	7	8	13	13
	- lokale socjalne	-	-	-	3	3
	- lokale komunalne	20	28	32	46	46

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianie.

Ad.1. Gmina posiada 39 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością.

Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brzeźno 16 (3 lokale);
- 2) Grabowiec 28 (7 lokali);
- 3) Lubicz Dolny – ul. Toruńska 17 (4 lokale);
- 4) Lubicz Górny – ul. Warszawska 3 (6 lokali), ul. Boczna 4 (4 lokale); ul. Boczna 4a (1 lokal), ul. Boczna 4 b (1 lokal);
- 5) Młyniec Pierwszy – ul. Bierzgalska 10 (3 lokale);
- 6) Nowa Wieś 20 (1 lokal);
- 7) Złotoria – ul. Toruńska 46 (2 lokale) i ul. Pomorska 21 (1 lokal);
- 8) Grębocin – ul. Szkolna 8 (4 lokale);
- 9) Mierzynek 74 (2 lokale).

Ad.2. Na prawach współwłasności Gmina posiada 13 budynków, w których jest właścicielem 35 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Grabowiec 12 (4 lokale na 8 ogółem) i Grabowiec 19 (2 lokale na 5 ogółem);
- 2) Gronowo 66 (3 lokale na 5 ogółem); Gronowo 70 (3 lokale na 4 ogółem);
- 3) Grębocin – ul. Karwowskiego 5 (5 lokali na 7 ogółem);
- 4) Jedwabno 47 (1 Lokal na 5 ogółem);

- 5) Krobia n/Szosą 51 (1 lokal na 2 ogółem);
- 6) Lubicz Dolny – ul. Młyńska 1 (1 lokal na 5 ogółem), ul. Toruńska 13 (3 lokale na 6 ogółem),
- 7) Lubicz Górny ul. Lipnowska 43 (4 lokale na 13 ogółem);
- 8) Mierzynek 11 (1 lokal na 2 ogółem);
- 9) Rogówko 72 (2 lokale na 4 ogółem);
- 10) Złotoria ul. Toruńska 44 (2 lokale na 3 ogółem). Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 3 lokale na wynajem jako lokale socjalne.

Ad.3. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Lubicz:

- 1) ul. Lipnowska 51 (4 lokale na 7 ogółem);
- 2) ul. Dworcowa 29 (3 lokale na 7 ogółem);
- 3) ul. Dworcowa 44 (8 lokali na 11 ogółem);
- 4) ul. Boczna 6 (5 lokali na 7 ogółem).

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 1 budynek wybudowany w ok. 1850 roku;
- 2) 8 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.

§ 2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywną poprawę. Jednocześnie planuje się z powodu złego stanu technicznego wyburzenie budynku Warszawska 3 w Lubiczu Górnym i w jego miejscu budowę budynku socjalnego z 8 lokalami mieszkalnymi. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu gminy Lubicz:

Tabela nr 2. **Stan techniczny budynków**

L.p.	Zasób	Stan techniczny	2019	2020	2021	2022	2023
1	Budynki stanowiące w całości własność gminy Lubicz, w tym:		9	8	9	9	9
	- budynki z lokalami socjalnymi socjalne	dobry	-	-	1	1	1
		średni	-	-	-	-	-
		zły	-	-	-	-	-
	- budynki z lokalami komunalnymi	dobry	2	3	3	4	4
		średni	6	5	5	4	4
		zły	1	-	-	-	-
2	Budynki w zarządzie gminy Lubicz, w tym		13	9	8	3	3
	- budynki z lokalami socjalnymi socjalne	dobry	-	-	-	-	-
		średni	3	3	3	-	-
		zły	-	-	-	-	-
	- budynki z lokalami komunalnymi	dobry	-	-	-	-	-
		średni	39	23	19	5	5
		zły	-	-	-	-	-
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Lubicz, w tym:		4	7	8	13	13
	- budynki z lokalami socjalnymi	dobry	-	-	-	-	1

	socjalne	średni	-	-	-	3	2
		zły	-	-	-	-	-
	- budynki z lokalami komunalnymi	dobry	1	4	5	6	7
		średni	3	3	3	4	3
		zły	-	-	-	-	-

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2019-2023.

§ 3. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, 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 cieplną, 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 stanowić 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 modernizacje określana 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. W budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem przewiduje się dalsze zakładanie i ukonstytuowanie się wspólnot mieszkaniowych. Opłaty uzyskane z funduszu remontowego będą przeznaczone na bieżące remonty części wspólnych budynków. Będą również zaciągane kredyty preferencyjne na remonty kapitalne.

3. Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 3.

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

L.p.	Zakres/rok	2019	2020	2021	2022	2023
1	Ogółem, w tym:	65.516	58.964	53.067	47.761	42.985
	1) budynki gminne oraz lokale, w których gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym konserwacja	49.100	40.907	33.204	25.912	18.951
	2) części wspólne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały	16.416	18.057	19.863	21.849	24.034
2	Oszacowane potrzeby:	65.516	58.964	53.067	47.761	42.985

§ 5. 1 Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023, 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 16 lokalach mieszkalnych. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. Zestawienie kosztów w latach 2019 – 2023 przedstawia się następująco:

Tabela nr 4. **Koszt remontów i modernizacji na lata 2019-2023**

Zakres robót	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Wymiana stolarki okiennej	10.500	8.900	7.200	6.400	5.200	38.200
Wymiana stolarki drzwiowej	5.200	4.600	4.000	3.800	2.600	20.200
Remonty kominów	3.000	2.700	2.000	1.650	1.300	34.950
Remont pieców i wymiana westfalek	5.000	3.000	2.500	1.000	500	12.000
Remonty klatek schodowych	4.000	3.650	3.200	2.850	2.000	15.700
Remont lub termomodernizacja elewacji	250.000	270.000	302.500	332.750	366.025	1.521.275
Remont instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, odgromowej	10.000	15.000	6.000	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	31.000
Podłączenie budynków do zbiorczej sieci gazowej wraz z wymianą pieców i instalacji grzewczej	160.000	175.000	180.000	190.000	195.000	900.000
Wymiany oraz remonty dachów	50.000	45.000	40.000	35.000	30.000	200.000
Wymiany podłóg	5.000	4.000	4.000	4.000	4.000	21.000
Budowa bezodpływowych zbiorników sanitarnych i podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej	13.000	10.000	10.000	10.000	10.000	53.000
Usuwanie awarii	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	50.000
Razem	520.700	55.185	571.400	597.450	626.625	2.897.325

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023.

§ 6. 1. 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**

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Powierzchnia lokali w m ²	3 866,42 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²
W tym lokale socjalne	85,45 m ²	85,45 m ²	85,45 m ²	85,45 m ²	85,45 m ²
Adaptacja na mieszkania w m ²	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość	Jeśli zaistnieje taka możliwość
Planowana sprzedaż w m ²	Nie przewiduje się	46,41 m ²	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Stan zasobu na koniec roku w m ²	3 866,42 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²	3 820,01 m ²

2. Przyjmuje się, że lokale, które do końca 2018 r. nie uzyskały pozytywnej opinii Rady Gminy o ich zbyciu, nie będą sprzedawane ich dotychczasowym najemcom, chyba że lokal jest ostatnim lokalem gminnym w budynku, który ma pozostałe lokale wykupione przez właścicieli prywatnych i nakłady na jego utrzymanie oraz utrzymanie części wspólnej są wysokie, a budynek wymaga kosztownych remontów.

§ 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:

- w roku 2019 – 2 lokale,
- w roku 2020 – 0 lokali,
- w roku 2021 – 0 lokali,
- w roku 2022 – 0 lokali,
- w roku 2023 – 0 lokali,

§ 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 2019 około 20.000 zł.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1 Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019-2023, 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 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, 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.

§ 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

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

2. Przez użyte 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 2019-2023.

§ 13. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy wykonuje jednostka organizacyjna gminy, powołana przez Radę Gminy Lubicz odrębną uchwałą.

2. Zadania z zakresu zarządu 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.

3. Wykonywany przez Zarząd Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej zarząd nieruchomościąmi wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością gminy i właścicieli lokali już wykupionych od gminy, będzie ustawał w miarę zawiązywania wspólnot mieszkaniowych w poszczególnych budynkach z odrębną własnością lokali. Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy określa tabela nr 1.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023.

§ 14. W latach 2019-2023 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 KC o współwłasności.

§ 16. Koszty budowy nowego budynku komunalnego będą finansowane z budżetu gminy, ewentualnie z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu państwa lub dofinansowania z Unii Europejskiej, zaciągniętego na ten cel kredytu albo partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 17. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6. Źródła finansowania bieżącej działalności eksploatacyjnej

L.P.	Zakres	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Środki budżetowe	53.000	50.000	48.000	45.000	42.000
2.	Czynsz	143 000	157.300	173.030	190.333	109.366
3.	Razem	196.000	207.300	221.030	235.333	151.366

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy.

Rozdział 7. Wysokość kosztów w latach 2019-2023 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.

§ 18. Planowane koszty w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Lubicz

L.P.	Zakres	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (obsługi komunalnej)	52.000	46.000	40.000	34.000	42.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	35.000	28.000	20.000	18.000	15.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10.665,84	11.732,42	12.905,67	14.196,23	15.615,85
4.	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	10.665,84	11.732,42	12.905,67	14.196,23	15.615,85
5.	Ogółem	108.331,68	97.464,84	85.811,34	80.392,46	88.231,70

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy.

§ 19. Koszt inwestycji – budowy budynku z ośmioma lokalami socjalnymi wg kosztorysu inwestorskiego wykonanego w roku 2015 wynosi 673.454,19 zł.

Rozdział 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 20. 1 Przewiduje się wykwaterowanie jednej rodziny trzyosobowej, która mieszka w budynku przy ul. Warszawskiej 3 w Lubiczu Górnym. Budynek przeznaczony jest do rozbiórki. Gmina w obecnej chwili nie posiada wolnego lokalu dla tej rodziny, zatem planuje się wynajem na wolnym rynku i pokrycie różnicy kosztów z budżetu gminy.

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

3. W kolejnych latach przewiduje się wydatki 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.

4. Przewiduje się budowę budynku socjalnego z 8 lokalami w Lubiczu Górnym.

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

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać 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 jedynie w tych przypadkach, w których rada gminy udzieliła już w latach ubiegłych zgodę na ich zbycie lub gdy lokal jest ostatnim lokalem będącym własnością gminy w danym budynku, a jego zbycie spowoduje znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania ponoszonych przez gminę.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. Przewidywane zagrożenia w realizacji programu:

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.) Rada Gminy Lubicz uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z wygasnięciem Programu na lata 2013-2018 koniecznym jest podjęcie nowej uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz na lata 2019-2023.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski