

**Projekt**

z dnia 14 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŁUBNIANY**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ) Rada Gminy Łubniany uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Łubniany

**Ryszard Buchta**

Radca Prawny  
  
Elżbieta Lewandowicz

Dokument podpisany przez  
Elżbieta Lewandowicz  
Data: 2022.04.15 11:54:49  
CEST

Z upoważnienia Wójta  
  
Mariusz Piestrak  
Zastępca Wójta

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy Łubniany

z dnia.....2021 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

1. Zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie-należy przez to rozumieć Gminę Łubniany;
- 2) Radzie-należy przez to rozumieć Radę Gminy Łubniany;
- 3) Wójt-należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łubniany;
- 4) gminnym zasobie-należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Łubniany;
- 5) ustawie-należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz.172);
- 6) programie-należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026

### Rozdział 2.

#### Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza dotycząca wielkości tego zasobu w poszczególnych latach

1. Zasób mieszkaniowy gminy tworzony jest przez lokale gminne, które znajdują się w budynkach mieszkalnych należących w całości do Gminy, lokale gminne w budynkach, w których Gmina posiada udziały (wspólnoty mieszkaniowe) - tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych na dzień 30.12.2021 r. wynosi 26 lokali w tym 21 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych, 4 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 1 lokal w budynku z wyodrębnioną własnością.

Tabela nr 1

L.P	Miejscowość	Adres budynku	Liczba osób	Powierzchnia użytkowa	Liczba pokoi	Łazienka z WC	Instalacja C.O.	Gaz	Kan. szambo	Kan. sieć	Stan techniczny
1.	Kępa	ul. Zawadzka 5	4	81,10	2	x	-	x	-	x	b. dobry
2.	Luboszyce	ul. Opolska 32	3	54,81	3	x	x	-	-	x	dobry
3.	Luboszyce	ul. Kościelna 34/1	2	63,90	3	x	x	-	-	x	dobry
4.	Luboszyce	ul. Kościelna 34/2	2	68,54	3	x	x	-	-	x	dobry
5.	Masów	ul. Opolska 57	0	60,00	3	x	x	-	-	x	dobry
6.	Łubniany	ul. Osowska 10/1	3	70,00	2	x	x	-	-	x	dobry
7.	Łubniany	ul. Osowska 10/2	3	78,80	3	x	x	-	-	x	dobry
8.	Łubniany	ul. Osowska 10/3	1	38,30	1	x	x	-	-	x	dobry
9.	Łubniany	ul. Opolska 51a/1	2	95,94	4	x	x	-	-	x	dobry

10.	Łubniany	ul. Opolska 51a/2	1	60,20	2	x	x	-	-	x	dobry
11.	Brynica	ul. Powstańców Śl.10	2	61,74	3	x	x	-	-	x	dobry
12.	Brynica	ul. Powstańców Śl. 47	1	108,51	4	x	x	-	-	x	dobry
13.	Brynica	ul. Powstańców Śl.67/1	1	71,70	3	x	x	-	-	x	dobry
14.	Brynica	ul. Powstańców Śl.67/2	1	34,30	1	x	x	-	-	x	dobry
15.	Brynica	ul. Powstańców Śl.67/3	1	76,80	3	x	x	-	-	x	dobry
16.	Dąbrówka Łub.	ul. Szkolna 1	3	95,30	3	x	x	-	-	x	dostateczny
17.	Jełowa	ul. Opolska 4/1	5	46,40	2	x	x	-	-	x	dobry
18.	Jełowa	ul. Opolska 4/2	2	69,13	2	x	x	-	-	x	dobry
19.	Jełowa	ul. Wolności 18/1	3	46,99	2	x	x	-	-	x	dobry
20.	Jełowa	ul. Wolności 18/2	4	91,32	4	x	x	-	-	x	dobry
21.	Kolanowice	ul. Powstańców Śl. 49	0	54,32	3	x	x	-	-	x	dostateczny
22.	Kobyłno	ul. Wiejska 17/3	1	39,50	1	-	-	-	x	-	mierny
23.	Jełowa	ul. Polna 2i/4	1	49,45	2	x	x	-	-	x	dobry
24.	Jełowa	ul. Polna 2j/4	0	68,12	3	x	x	-	-	x	dobry
25.	Jełowa	ul. Polna 2j/3	2	49,45	2	x	x	-	-	x	dobry
26.	Jełowa	ul. Polna 2j/6	5	116,70	3	x	x	-	-	x	dobry
	<b>RAZEM:</b>			<b>1751,42</b>							

2. Według stanu na dzień 30.12.2021 r. mieszkaniowy zasób gminy nie zawiera lokali socjalnych.

3. Według stanu na dzień 30.12.2021 r. mieszkaniowy zasób gminy to 26 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1751,42 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokali wynosi 67,36 m<sup>2</sup>.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali oraz wyłączenie z zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026

Tabela 2

Rok	Powierzchnia mieszkaniowe zasobu gminy (m <sup>2</sup> )	Łączna ilość lokali mieszkalnych	Lokal	Powierzchnia lokalu
2022	1642,91	25	Planuje się wyłączyć z zasobu mieszkaniowego: Brynica ul. Powstańców Śl.47	108,51
2023	1603,41	24	Planuje się sprzedaż mieszkania: Kobyłno ul. Wiejska 17	39,50
2024	1603,41	23	-	-
2025	1603,41	23	-	-
2026	1603,41	23	-	-

2. Lokale mieszkalne komunalne będą zbywane na rzecz dotychczasowych najemców, mających zawarte umowy najmu na czas nieokreślony, na wniosek najemcy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2022-2026**

1. Podstawę potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków, na podstawie których ustalony będzie plan koniecznych remontów, co pozwoli na utrzymanie dotychczasowego stanu technicznego budynków, a w szczególności sprawy instalacji: elektrycznej, c.o., odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Jako priorytetowe wykonane zostaną remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa najemców. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj. dachy, stropy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznej, zabezpieczeń przeciwpożarowych.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest niezadowolający stan techniczny większości budynków. W dużej mierze stan ten jest pochodną zaawansowanego wieku obiektów, które zostały wzniesione przed 1940 rokiem, jak również wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne, mieszkaniowy zasób gminy wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty.

3. Niezbędne remonty budynków mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub ze środków budżetowych w miarę realnych możliwości gminy, jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali.

4. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata:

<b>Rodzaj remontów</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Roboty dekarские	720,00	-	2000,00	-	1000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	-	-	2000,00	1000,00
Roboty malarskie	3000,00	-	-	500,00	-
Roboty zduńskie	-	-	500,00	500,00	1000,00
Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i c.o.	-	1000,00	1000,00	1064,94	-
Instalacje elektryczne, przeglądy	-	2000,00	-	-	1000,00
Roboty inne	-	831,60	446,55	-	186,89
<b>Kwota ogółem:</b>	<b>3720,00</b>	<b>3831,60</b>	<b>3946,55</b>	<b>4064,94</b>	<b>4186,89</b>

Plany działań modernizacyjnych oraz tworzenie nowych zabudowań oparte będą na realnych możliwościach finansowych gminy oraz środkach finansowych możliwych do pozyskania. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków są uwarunkowane sytuacją społeczno-ekonomiczną Gminy Lubniany oraz jej możliwościami finansowymi w każdym kolejnym roku trwania programu.

#### **Rozdział 5.**

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

Polityka czynszowa gminy powinna zamierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, 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, aby zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2022-2026 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych

##### **1. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowolającym poziomie technicznym i estetycznym

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala:

Wójt Gminy Łubniany w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

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

Stawka czynszu za budynki i lokali, znajdujących się w zasobie gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego.

$$\text{Stawka czynszu} = S_b \times W_j$$

gdzie:

S<sub>b</sub>-stawka bazowa;

W<sub>j</sub>-współczynnik jakościowy

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

5. Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku, obliczoną na podstawie wzoru:

$$W_j = 1 + (n_1 + n_2 + \dots + n_n)$$

Gdzie:

W<sub>j</sub>-współczynnik jakościowy;

n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>, n<sub>n</sub>-wielkość zależna od standardu lokalu.

Wielkości n obniżające lub podwyższające współczynnik jakościowy W<sub>j</sub>:

- 1) mieszkanie bez łazienki i kanalizacji (brak w mieszkaniu pomieszczenia wyposażonego w stałą instalację wodno-kanalizacyjną uniemożliwiającą podłączenia wanny lub kabiny prysznicowej, umywalki i miski sedesowej-n= (-0,05);
  - 2) brak centralnego ogrzewania lokalu-n= (-0,05);
  - 3) lokal z dostawą ciepła-n=0,05;
  - 4) lokal z dostępem do sieci gazowej-n=0,05;
  - 5) budynki wolnostojące-n=0,05;
  - 6) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian-n=0,1;
  7. lokal w budynku z wykonaną termoizolacją dachu-n=0,05.
6. Suma współczynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu nie powinna przekraczać 0,30.

## 2. Warunki obniżania czynszu

1. Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będących w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

## Rozdział 6.

### Działania skierowane na poprawę ściągłości czynszu

1. Na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/201/10 Rady Gminy Łubniany z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Łubniany i jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, możliwe jest udzielenie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia zaległości na raty,
- b) umarzania zaległości,
- c) odraczania terminu płatności.

2. Na wniosek najemcy, wobec którego z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokali, dopuszcza się możliwości ponownego zawarcia najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach i zasadach określonych w Uchwale Nr V/31/03 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany.

#### **Rozdział 7.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łubniany**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Łubniany przez Referat Budownictwa.

2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem zarządza Wójt Gminy Łubniany przez Referat Budownictwa.

3. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 8.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków w kolejnych latach**

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków budżetowych Gminy jak również ze środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środków zewnętrznych. W polityce czynszowej należy dążyć do ustalenia wysokości czynszu pokrywającego koszty utrzymania substancji mieszkaniowej.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Czynsze za najem lokali mieszkalnych	Środki z budżetu gminy	Inne wpływy
2022	Tak	Tak	Tak
2023	Tak	Tak	Tak
2024	Tak	Tak	Tak
2025	Tak	Tak	Tak
2026	Tak	Tak	Tak

2. W budynkach wspólnot, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali;
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	51020,00	52550,60	54127,12	55750,93	57423,46
Koszty remontów i modernizacji lokali	3720,00	3831,60	3946,55	4064,94	4186,89
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	15260,00	15717,80	16189,33	16675,01	17175,26

Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem:	70000,00	72100,00	74263,00	76490,88	78785,61

### Rozdział 9.

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

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego pełne zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania należy wykonywać i aktualizować inwentaryzację zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia oraz określi stopień ich zużycia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej zajmowania lokali przez najemców.
2. Planuje się zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego na maksymalnie korzystnych warunkach.
3. Pozyskane środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych postanawia się przeznaczyć na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
4. Planuje się dokonywać remontów starych mieszkań uwzględniając poprawę standardu mieszkania.
5. Planuje się poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych i w miarę możliwości wymianę źródeł ciepła.
6. Ze względów ekonomicznych nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych zawierających mieszkania komunalne.

Z upoważnienia Wójta

Mariusz Piestrak  
Zastępca Wójta

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubniany jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Przyjęty uchwałą z dnia 27 maja 2013 r. nr XXVIII/207/13 Rady Gminy Łubniany obejmował lata 2013-2017. W związku z powyższym wymagana jest aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokojania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jest podstawowym zadaniem gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubniany na lata 2022-2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubniany.