

**UCHWAŁA NR XLIV/272/22
RADY GMINY ŁUBNICE**

z dnia 30 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) **Rada Gminy Łubnice uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2023-2027” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubnice.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Komasara

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁUBNICE NA LATA 2023 - 2027

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice, zwany w dalszej części „Programem” reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania, planowanych wydatków oraz źródeł ich finansowania.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Łubnice. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 778,80 m², w tym:

1. socjalnych - 1 lokal o pow. 54 m²,
2. pozostałych lokali mieszkalnych – 13 lokali o pow. 724,80 m².

Szczegółowe zestawienie zawierają tabele stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszego Programu.

§ 3

1. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy, nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Pozyskiwanie kolejnych lokali socjalnych będzie następować poprzez przeznaczanie innych lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie na ten cel po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców.
2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łubnice jest zróżnicowany. Lokale tworzące zasób znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 25 do 100 lat. Najstarszy budynek wykonany jest jako budowla drewniana i wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną. Pozostałe mieszkania są

wyposażone w piece akumulacyjne względnie centralne ogrzewanie, wodę bieżącą i kanalizację.

3. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz ich wyposażenie określony jest w kolumnie 6 w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego Programu.

Rozdział III

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

§ 4

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
2. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wymagają przeprowadzania remontów bieżących. Kapitalne remonty budynków były przeprowadzane w latach 1997-1998. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynków w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonania tych remontów. W 2023 roku planowana jest termomodernizacja budynków mieszkalnych w miejscowościach Wilkowa i Gace Słupieckie w ramach działania „Poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Łubnice”.
3. Wójt będzie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz.1889 z późn. zm.), uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami w tym zakresie z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa najemców w nabyciu lokalu.
2. W okresie obowiązywania Programu nie zakłada się sprzedaży żadnego lokalu.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Wysokość stawki podstawowej czynszu określa Wójt Gminy Łubnice w formie zarządzenia.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków.
3. Przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższona częściej niż 1 raz w roku.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu według następujących kryteriów:
 - 1). Czynniki podwyższające:
 - a) wyposażenie budynku i lokalu w instalację wodociągowo - kanalizacyjną – 20 %,
 - b) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – 20 %,
 - 2) Czynniki obniżające:
 - a) lokal na poddaszu – 20 %
 - 3) Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokal socjalny.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z § 6 ust. 5 pkt 1.
7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 6 ust. 5 pkt 2.
8. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział VI

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7

- 1) Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu Gminy Łubnice zarządza w jej imieniu Wójt Gminy, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksem cywilnym.
- 2) Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a)zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b)remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
 - c)utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych,
 - d)prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
 - e)poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
 - f)prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
 - g)prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą:
 - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
 - b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
 - c) środki z budżetu gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) fundusze Unii Europejskiej;
 - b) środki z budżetu państwa;
 - c) kredyty.

Rozdział VIII

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.

§ 9

- 1) W latach obowiązywania Programu przewiduje się wydatki na bieżące remonty i bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych.
- 2) Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2023 – 2027 określone zostały w załączniku nr 3 do Programu.
- 3) Nie planuje się remontów i modernizacji, których wykonanie wymaga wykwaterowania najemcy do lokalu zastępczego.

Rozdział IX

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

§ 10

- 1) W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - a) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - b) likwidację dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynszu, opłat niezależnych),
 - c) zmniejszenie liczby dłużników z tytułu najmu lokali.
2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
3. Lokale, które stanowią pewną odrębną całość mogą zostać sprzedane dotychczasowym najemcom na podstawie odrębnych przepisów. Wpłyne to na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Komasara

**WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH NALEŻĄCYCH DO MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY ŁUBNICE**

Lp.	Adres	Nr lokalu/budynku	Ilość izb	Powierzchnia użytkowania	Stan lokalu oraz wyposażenie
1	2	3	4	5	6
1.	Wilkowa- Dom Nauczyciela	55	3	54m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka

**WYKAZ POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH NALEŻĄCYCH DO
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁUBNICE**

Lp.	Adres	Nr lokalu/budynku	Ilość izb	Powierzchnia użytkowania	Stan lokalu oraz wyposażenie
1	2	3	4	5	6
1.	Łubnice, os. Słoneczne	10	4	60,80m ²	Dobry-energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie elektryczne, wc-łazienka
2.	Łubnice (w budynku szkoły)	62	3	56m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
3.	Wilkowa-Dom Nauczyciela	55	3	54m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
4.	Wilkowa-Dom Nauczyciela	55	3	54m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
5.	Wilkowa-Dom Nauczyciela	55	3	54m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
6.	Gace Słupieckie-Dom Nauczyciela	85	4	59m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka

Lp.	Adres	Nr lokalu/budynku	Ilość izb	Powierzchnia użytkowania	Stan lokalu oraz wyposażenie
7.	Gace Słupieckie-Dom Nauczyciela	85	3	42m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
8.	Gace Słupieckie-Dom Nauczyciela	85	3	42m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
9.	Łubnice-Ośrodek Zdrowia	65	3	72m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
10.	Gace Słupieckie-Ośrodek Zdrowia	28	4	73,50m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
11.	Gace Słupieckie-Ośrodek Zdrowia	28	4	73,50m ²	Dobry- energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja, ogrzewanie zbiorcze, wc-łazienka
12.	Beszowa	24	2	42m ²	Zły- energia elektryczna, ogrzewanie piecowęgłowe
13.	Beszowa	24	2	42m ²	Zły- energia elektryczna, ogrzewanie piecowęgłowe

**PLAN WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY**

Lp.	Rodzaj wydatku	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł	3 000 zł
2	Koszty remontów	---	---	---	---	---
3	Koszty modernizacji lokali	---	---	---	---	---
4	Koszty inwestycyjne	520 000 zł	---	---	---	---

Imienne głosowanie uchwały Nr XLIV/272/22 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2023-2027.

Lp.	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się od głosu
1	Adaś Henryka	X	—	—
2	Bąk Ewa	—	—	—
3	Bolon Maria	X	—	—
4	Golba Marian	X	—	—
5	Gromny Marian	X	—	—
6	Komasara Marian	X	—	—
7	Kowalska Aneta	X	—	—
8	Kozioł Eugeniusz	X	—	—
9	Krzyszowski Paweł	X	—	—
10	Sekuła Stanisław	X	—	—
11	Soja Danuta	X	—	—
12	Stefaniak Robert	X	—	—
13	Szałach Michał	X	—	—
14	Szymański Grzegorz	X	—	—
15	Wróbel Justyna	X	—	—