



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 grudnia 2017 r.

Poz. 5408

UCHWAŁA NR XIV/313/17 RADY MIEJSKIEJ W LUBAWCE

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r poz. 1515 z późniejszymi zmianami) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r poz. 150 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Lubawce uchwala co następuje:

- § 1. Wprowadza się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2018-2022, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.
- § 3. Uchwałę wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Lubawce:
W. Zabiegło

Załącznik do uchwały Nr XIV/313/17
Rady Miejskiej w Lubawce
z dnia 30 listopada 2017 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY LUBAWKA
NA LATA 2018 - 2022**

SPIS TREŚCI :

- I. WPROWADZENIE – POSTANOWIENIA OGÓLNE.**
- II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBAWKA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**
- III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANY REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.**
- IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2018-2022.**
- V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**
- VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2018 - 2022.**
- VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2018-2022.**
- VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018 - 2022 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**
- IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ, MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI PLANOWANĄ SPRZEDAŻĄ LOKALI.**

I. WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w Lubawce w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Ileokroć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266 - tekst jednolity ze zmianami.
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2018 - 2022”.
3. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
4. Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy.
5. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy.
6. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.
7. Powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
8. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.
9. Czynnemu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Lubawka.
10. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Lubawka przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.
11. Wskaźniku przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 2 ust. 1, pkt 12 ustawy.
12. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71 poz. 734 ze zmianami).
13. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
14. Strefę I – należy przez to rozumieć określoną strefę obejmującą ulice w Lubawce.
15. ZGM – należy przez to rozumieć „Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce”.

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka.
2. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
3. Gmina w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań komunalnych, niezbędnych do wykonywania zadań własnych, oraz mieszkań przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków społeczności gminnej.
4. Stopniowo będą wycofywane z eksploatacji budynki w bardzo złym stanie technicznym, a także budynki przeznaczone do opróżnienia z uwagi na ważny interes Gminy.
5. Zakłada się rozbiórkę na koszt Gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki.
6. Planuje się zwiększenie liczby lokali socjalnych dla osób i rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawie z powództwa Gminy i podmiotów trzecich.
7. Planuje się unormowanie na koszt Gminy stanu niezgodnego z obowiązującym w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych (art. 2 ust. 5, 6 ustawy o własności lokali).

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBAWKA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

A. Zasoby mieszkaniowe

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy, przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych, utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością jak i współwłasnością Gminy (Wspólnoty Mieszkaniowe).

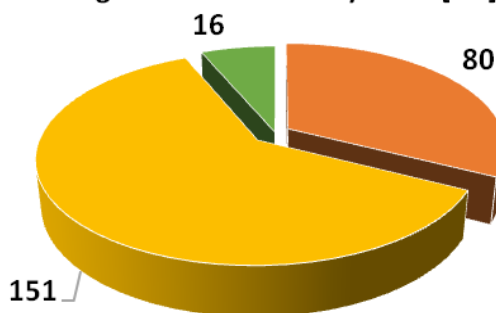
Zarządcą zasobu mienia komunalnego lokali i budynków jest Zakład Gospodarki Miejskiej, który wykonuje swoje zadania na podstawie: Uchwały... Statuty... Pełnomocnictwa - (patrz pkt VI).

1. Zasoby mieszkaniowe Gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 30.06.2017 r.

Tabela 1

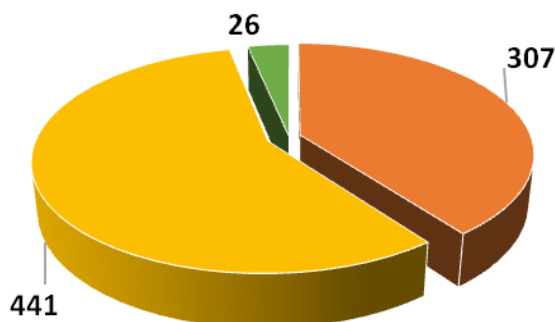
Liczba budynków			Liczba lokali mieszkalnych			Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własności Gminy [m ²]
Stanowiących 100% własność Gminy	Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale mieszkalne w zarządzie ZGM	Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale mieszkalne w zarządzie obcym	W budynkach stanowiących 100% własność Gminy	W budynkach, w których występują wspólnoty w zarządzie ZGM	W budynkach, w których występują wspólnoty w zarządzie obcym	
80	151	16	307	441	26	32 917,00
Ogółem stanowiących współwłasność Gminy: 247			Ogółem stanowiących własność Gminy: 774			
W tym lokale socjalne					81	2 091,00

Diagram 1 - Liczba budynków [szt]



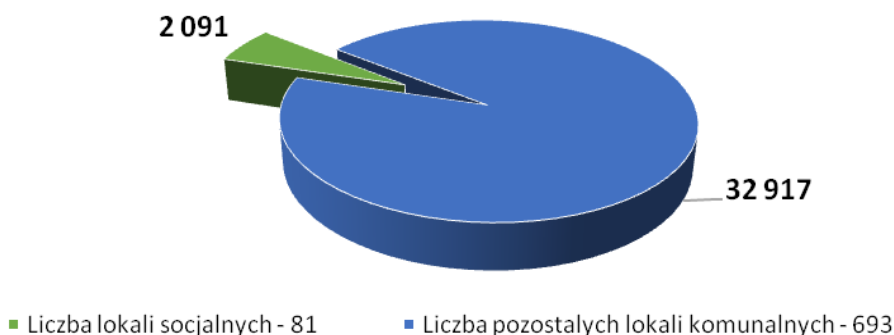
- Stanowiących 100% własności Gminy
- Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale mieszkalne Gminy w zarządzie ZGM
- Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale mieszkalne Gminy w zarządzie obcym

Diagram 2 - Liczba lokali mieszkalnych [szt]



- W budynkach stanowiących 100% własność Gminy
- W budynkach Gminy, w których występują wspólnoty mieszkaniowe w zarządzie ZGM
- W budynkach Gminy, w których występują wspólnoty mieszkaniowe w zarządzie obcym

Diagram 3 - Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m²]



2. Zasoby lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na 30.06.2017 r.

Tabela 2

Liczba budynków			Liczba lokali użytkowych			Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych stanowiących własność Gminy [m ²]
Stanowiących 100% własność Gminy	Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale użytkowe w zarządzie ZGM	Wspólnot mieszkaniowych, w których występują lokale użytkowe	W budynkach stanowiących 100% własność Gminy	W budynkach, w których występują wspólnoty w zarządzie ZGM	W budynkach, w których występują wspólnoty w zarządzie obcym	
19	34	8	25	44	10	5 155,56
Ogółem: 61			Ogółem: 79			

Diagram 4 - Liczba budynków

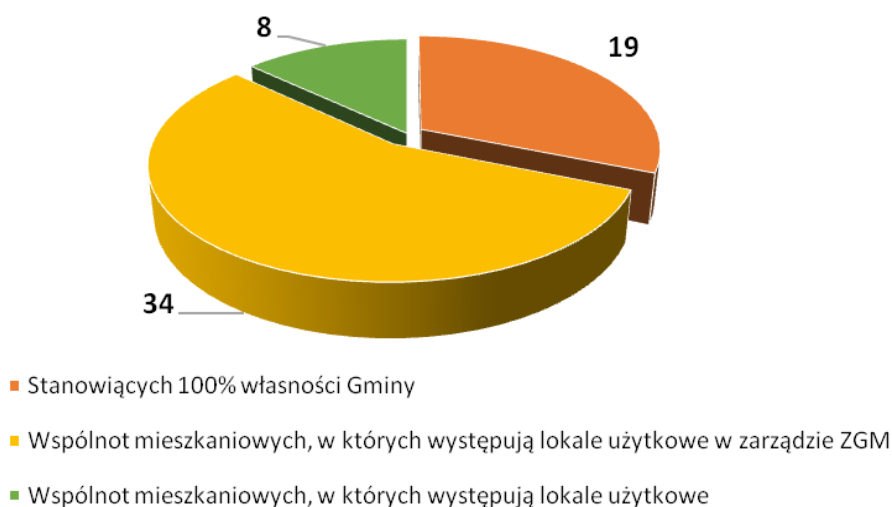
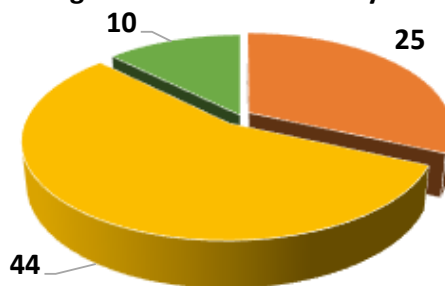


Diagram 5 - Liczba lokali użytkowych



- W budynkach stanowiących 100% własność Gminy
- W budynkach Gminy, w których występują wspólnoty mieszkaniowe w zarządzie ZGM
- W budynkach Gminy, w których występują wspólnoty mieszkaniowe w zarządzie obcym

Z powyższych danych wynika, że według stanu na 30.06.2017 r. 56,98 % lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 39,66% znajdowało się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

Według stanu na 30.06.2017 r.:

- ✓ budynki będące w zarządzie ZGM, a są własnością Gminy stanowią 32,39% ,
- ✓ budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada swój udział stanowią 61,13%.
- ✓ budynki będące w zarządzie obcym, w których Gmina posiada swój udział stanowią 6,48%

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

Tabela 3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2017 r.	Wielkości zasobu komunalnego w latach:				
			2018	2019	2020	2021	2022
1	Ilości mieszkań ogółem, w tym:	774	764	754	744	734	724
2	- lokale mieszkalne	693	680	665	652	637	624
3	- lokale socjalne	81	84	89	92	97	100

Diagram 6 - Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018-2022 [szt]

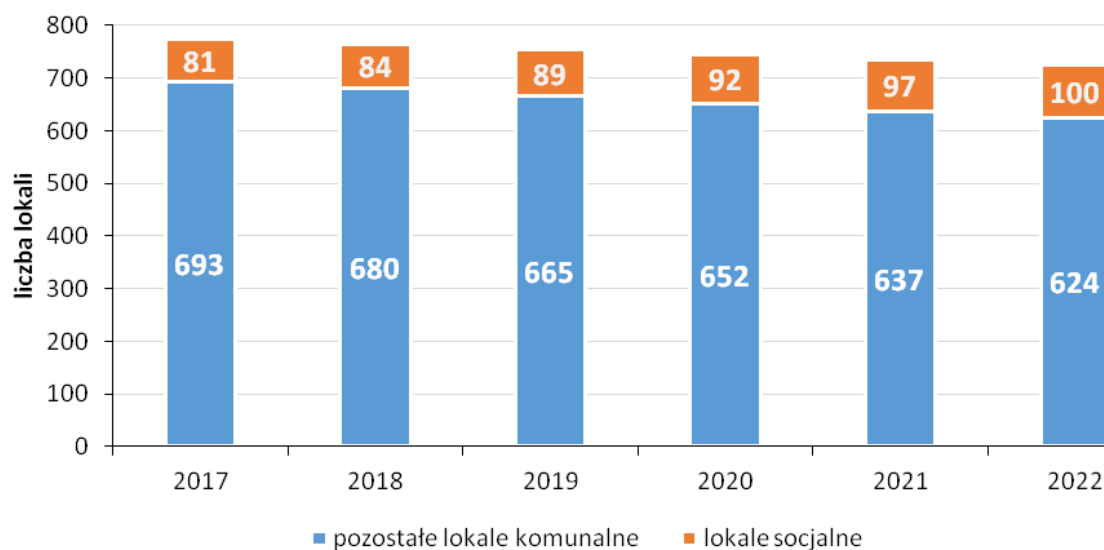
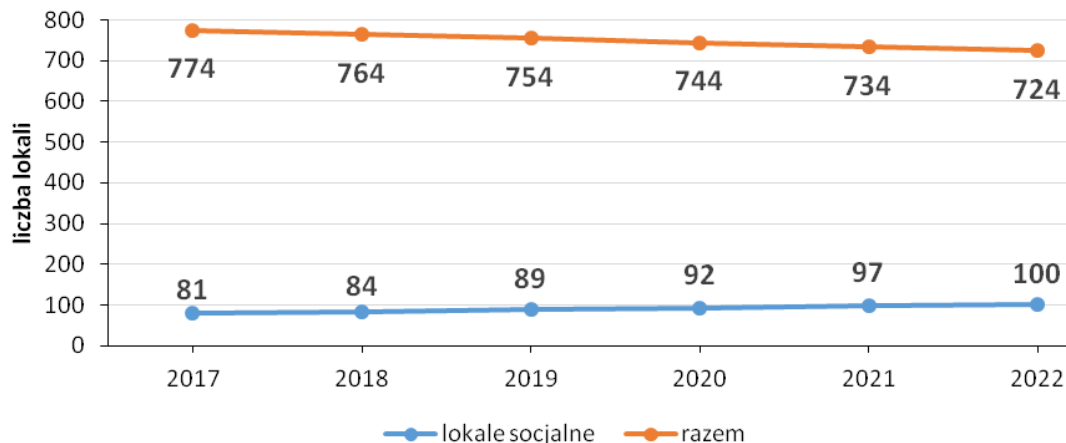


Diagram 7 - Prognoza zmiany ilości lokali komunalnych



Prognozując wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przyjęto następujące założenia :

- 1) planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów - szczegółowo opisana w rozdziale IV.
- 2) wyłączenie budynków z użytkowania ze względu na:
 - a) zły stan techniczny (Tabela 5)
 - b) położenie nieruchomości kolidujące z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
 - c) nagłe zdarzenia losowe

Natomiast w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych Gmina prowadziła będzie przekwalifikowania w wytypowanych budynkach, w których udział wynosi 100 %, jest udziałem częściowym lub w przeważającej części znajdują się tam już lokale socjalne – (Tabela 9)

Przekwalifikowania następowały będą stopniowo po wygaśnięciu obowiązujących umów najmu i przekazaniu ich do ponownego zasiedlenia lub formie proponowania lokali zamiennych, nie wykluczając w tym inwestycji w nowe budownictwo mieszkaniowe.

B. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawka jest ściśle związany z datą ich wybudowania.

Większość budynków komunalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy wybudowano przed 1945 rokiem i stanowią znaczącą liczbę w przyjętej Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Lubawka (Zarządzenie nr 9/2013 Burmistrza Miasta Lubawka z dnia 8 stycznia 2013 roku).

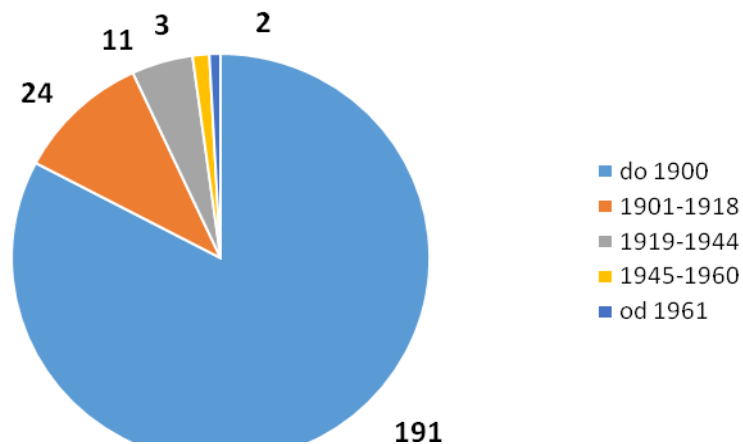
Budynki te są w średnim i miernym stanie technicznym, a większość znajdujących się w nich mieszkań to mieszkania niefunkcjonalne – bez kuchni, łazienek, wc, z węzłami sanitarnymi na klatkach schodowych.

1. Struktura wiekowa budynków

Tabela 4

Lp.	Budynki wzniesione w latach	Budynki wchodzące w skład zasobu:					
		Gminy – udział 100%		Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM		Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie obcym	
		Ilość budynków	Udział %	Ilość budynków	Udział %	Ilość budynków	Udział %
1	przed 1900	72	90,00 %	119	78,81 %	9	56,25 %
2	1901-1918	5	6,25 %	19	12,58 %	3	18,75 %
3	1919-1944	0	0,00 %	11	7,28 %	4	25,00 %
4	1945-1960	1	1,25 %	2	1,32 %	0	0,00 %
5	po 1961	2	2,50 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Razem		80	100 %	151	100 %	16	100 %

Diagram 8 - Struktura wiekowa budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy [szt] (bez budynków w zarządzie obcym)

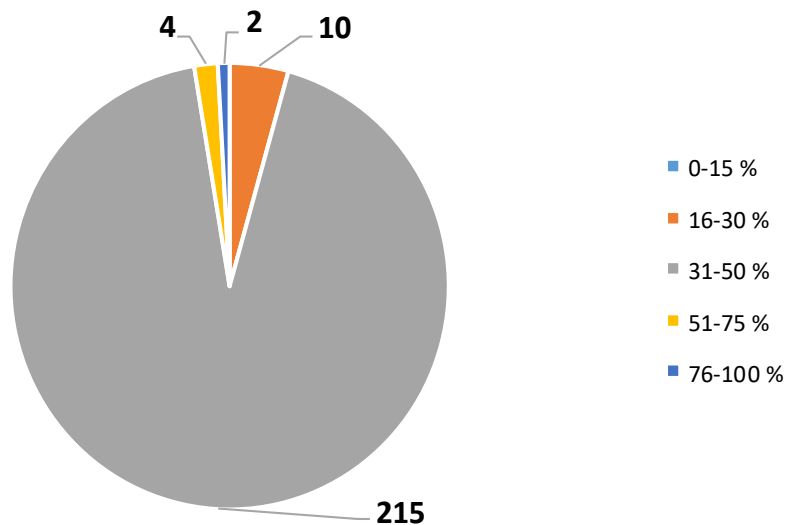


2. Stan techniczny budynków stanowiący własności i współwłasność Gminy na dzień 30.06.2017 r.

Tabela 5

Lp.	Ocena stanu technicznego	Stopień zużycia w %	Budynki wchodzące w skład zasobu:			
			Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM		Gminy, Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM i poza zarządkiem ZGM	
			Ilość budynków	Udział %	Ilość budynków	Udział %
1	Dobry	0-15	0	0,00 %	0	0,00 %
2	Zadawalający	16-30	10	4,33 %	10	4,05 %
3	Średni	31-50	215	93,07 %	231	93,52 %
4	Mierny	51-75	4	1,73 %	4	1,62 %
5	Zły, w tym wył. z użytkowania	76-100	2	0,87 %	2	0,81 %
Razem			231	100 %	247	100 %

Diagram 9 - Stan techniczny budynków stanowiących własność i współwłasność gminy [szt] (bez budynków w zarządzie obcym)



W budynkach o dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontu, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw.

W budynkach o zadawalającym i średnim stanie należy przygotować zakres prac aby zahamować proces destrukcyjny i przystąpić do prac naprawczych.

W budynkach o miernym i złym stanie technicznym należy wykonać remont lub modernizacje, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

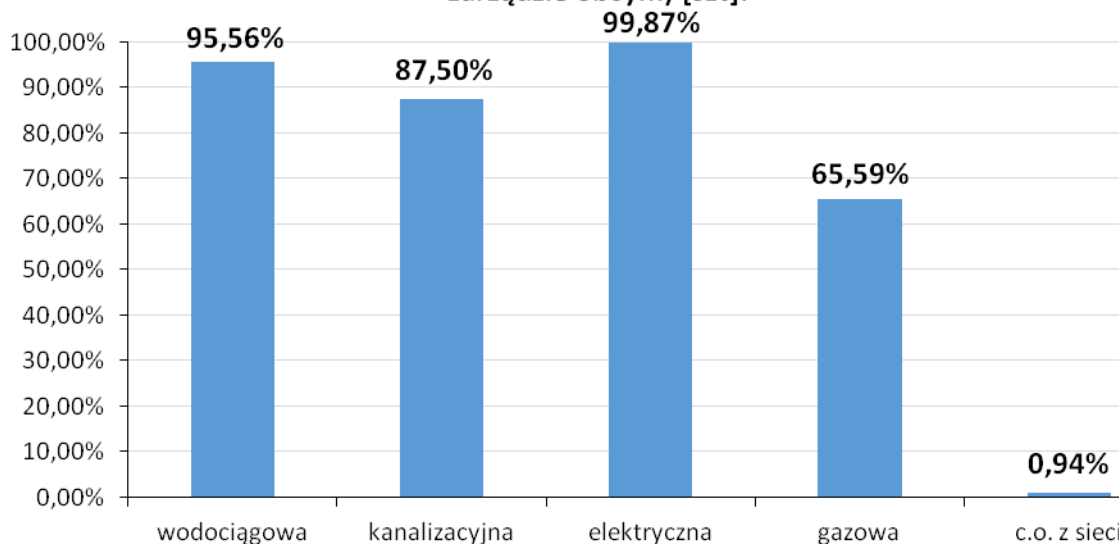
3. Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych komunalnych znajdujących się w budynkach Zarządzanych przez ZGM

a) Standard lokali mieszkalnych komunalnych w zasobach gminy (ogółem):

Tabela 6

Lp.	Podłączona sieć	Lokale komunalne wchodzące w skład zasobu:			
		Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM		Gminy, Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM oraz Wspólnot poza zarządkiem ZGM	
		Ilość budynków	Udział %	Ilość budynków	Udział %
1	wodociągowa	711	95,56 %	737	95,22 %
2	kanalizacyjna	651	87,50 %	677	87,47 %
3	elektryczna	743	99,87 %	769	99,35 %
4	gazowa	488	65,59 %	514	65,63 %
5	c.o. z sieci	7	0,94 %	7	0,90 %
Razem		744	100 %	774	100 %

Diagram 10 - Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych komunalnych znajdujących się w budynkach Zarządzanych przez ZGM (bez lokali w zarządzie obcym) [szt]:



b) Standard lokali mieszkalnych komunalnych w zasobach gminy, w rozbiu na poszczególne miejscowości:

Tabela 7

Lp.	Miejscowość	Podłączona sieć				
		wodociągowa	kanalizacyjna	elektryczna	gazowa	c.o.
1	Lubawka	489	464	489	488	7
2	Chełmsko Śląskie	157	118	157	0	0
3	Błazkowa	2	0	2	0	0
4	Jarkowice	4	0	15	0	0
5	Miszkowice	19	28	28	0	0
6	Niedamirów	7	7	7	0	0
7	Okrzeszyn	30	33	33	0	0
8	Opawa	1	1	1	0	0
9	Paczyn	0	0	1	0	0
10	Paprotki	2	0	2	0	0
11	Stara Białka	0	0	5	0	0
12	Uniemyśl	0	0	3	0	0
Razem		711	651	743	488	7
Udział % w całkowitej liczbie 744 lokali		95,56 %	87,50 %	99,87 %	65,59 %	0,94 %

Tabela 8

Lp.	Miejscowość	Podłączona sieć				
		wodociągowa	kanalizacyjna	elektryczna	gazowa	c.o.
1	Lubawka	509	484	509	508	7
2	Chełmsko Śląskie	163	124	163	0	0
3	Błazkowa	2	0	2	0	0
4	Jarkowice	4	0	15	0	0
5	Miszkowice	19	28	28	0	0
6	Niedamirów	7	7	7	0	0
7	Okrzeszyn	30	33	33	0	0
8	Opawa	1	1	1	0	0
9	Paczyn	0	0	1	0	0
10	Paprotki	2	0	2	0	0
11	Stara Białka	0	0	5	0	0
12	Uniemyśl	0	0	3	0	0
Razem		737	677	769	508	7
Udział % w całkowitej liczbie 774 lokali		95,22%	87,47%	99,35%	65,63%	0,90%

Diagram 11 - Standard lokali komunalnych (przyłączenie do sieci), cz. 1

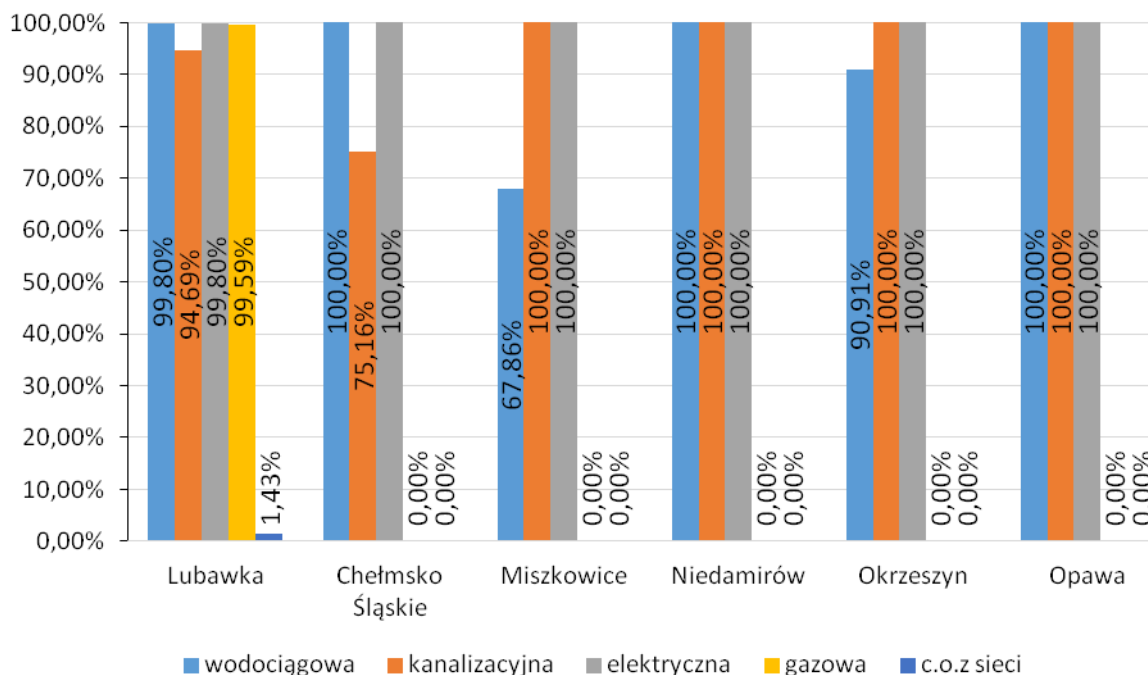
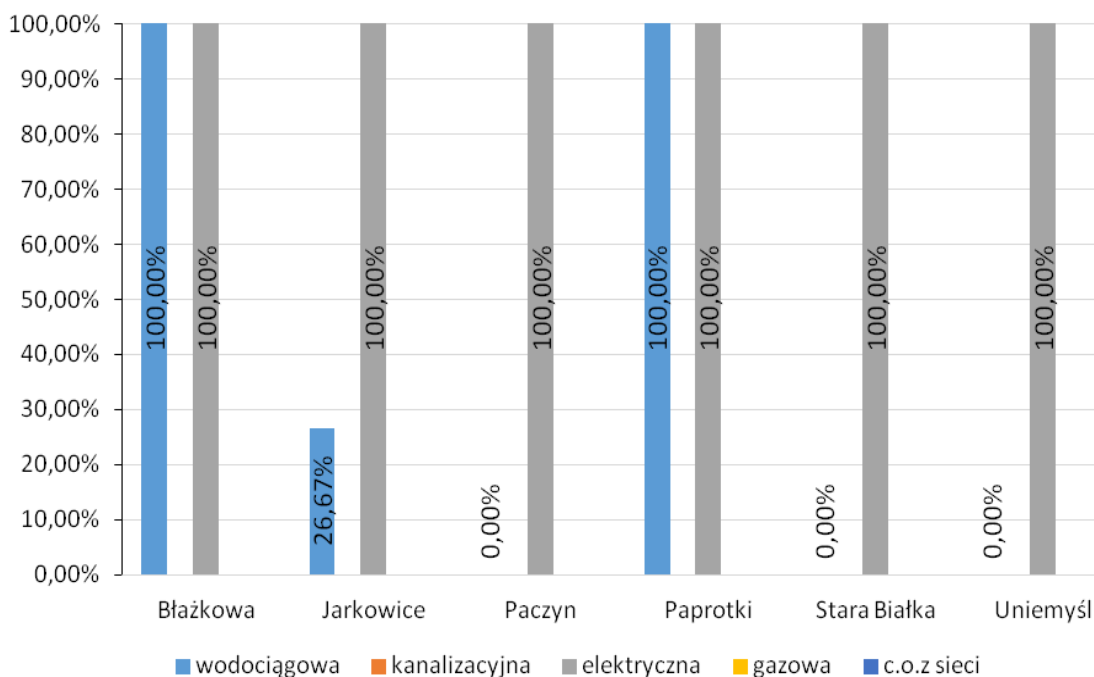


Diagram 11 - Standard lokali komunalnych (przyłączenie do sieci), cz. 2



Na dzień 30.06.2017 r w Gminie Lubawka występują budynki niepodłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej woda pobierana jest ze studni. W przypadku braku podłączenia do sieci kanalizacyjnej usunięcie nieczystości jest prowadzone do zbiorników bezodpływowych (szamb).

Wszystkie budynki w zasobach mieszkaniowych Gminy podłączone są do sieci elektrycznej, poza 1 budynkiem wyłączonym z użytkowania.

Do sieci gazowej podłączone są wszystkie budynki w Lubawce, pozostałe budynki Gminy posiadają wewnętrzną instalację z butlami gazowymi.

c) **Brak podłączenia do sieci na dzień 30.06.2017 r.**

Tabela 9

- **Brak podłączenia do sieci wodociągowej:**

1.	Ciasna 4, Lubawka – do wyburzenia
2.	Jarkowice 13
3.	Jarkowice 16
4.	Miszkowice 12
5.	Miszkowice 42

6.	Okrzeszyn 37
7.	Paczyn 15
8.	Stara Białka 31
9.	Uniemyśl 8
10.	Uniemyśl 79

- **Brak podłączenia do sieci kanalizacyjnej:**

1	Błażkowa 20
2	Ciasna 4
3	Jarkowice 13
4	Jarkowice 16
5	Jarkowice 20
6	Kościelna 1a
7	Lubawska 1, Chełmsko Śląskie
8	Lubawska 2, Chełmsko Śląskie
9	Lubawska 3, Chełmsko Śląskie
10	Lubawska 8, Chełmsko Śląskie
11	Lubawska 9, Chełmsko Śląskie
12	Lubawska 12, Chełmsko Śląskie
13	Lubawska 20, Chełmsko Śląskie
14	Lubawska 21, Chełmsko Śląskie
15	Lubawska 29, Chełmsko Śląskie
16	Lubawska 30, Chełmsko Śląskie

17	Lubawska 31, Chełmsko Śląskie
18	Łączna 4
19	Matejki 7, Chełmsko Śląskie
20	Młyńska 4, Chełmsko Śląskie
21	Paczyn 15
22	Paprotki 5
23	Pocztowa 4
24	Polna 1, Chełmsko Śląskie
25	Potokowa 4, Lubawka
26	Potokowa 7, Lubawka
27	Stara Białka 31
28	Świerczewskiego 7, Lubawka
29	Świerczewskiego 8, Lubawka
30	Świerczewskiego 9, Lubawka
31	Uniemyśl 8
32	Uniemyśl 79

- **Brak podłączenia do sieci elektrycznej:** Ciasna 4, Lubawka – do wyburzenia- **Brak podłączenia do sieci gazowej – razem 94 budynki:**

1	Błażkowa 20	8	Opawa- 87
2	Ciasna 4	9	Paczyn 15
3	Jarkowice – 3 budynki	10	Paprotki 5
4	Chełmski Śląskie – 66 budynków	11	Podgórze 41 Lubawka
5	Miszkowice- 5 budynków	12	Stara Białka 31
6	Niedamirów – 2 budynki	13	Uniemyśl - 2 budynki
7	Okrzeszyn – 9 budynków		

4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Gminy na lata 2018-2022

Tabela 10

Stan techniczny lokalu	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%
dobry	50	6,46%	55	7,20%	60	7,96%	65	8,74%	70	9,54%	75	10,36%
w tym socjalne	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zadowalający	100	12,92%	103	13,48%	106	14,06%	110	14,78%	113	15,40%	116	16,02%
w tym socjalne	10	1,29%	11	1,44%	14	1,86%	15	2,02%	18	2,45%	19	2,62%
średni	608	78,55%	593	77,62%	577	76,53%	560	75,27%	547	74,52%	533	73,62%
w tym socjalne	68	8,79%	71	9,29%	75	9,95%	77	10,35%	79	10,76%	81	11,19%
mierny	15	1,94%	13	1,70%	11	1,46%	9	1,21%	4	0,54%	0	0,00%
w tym socjalne	2	0,26%	2	0,26%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zły	1	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
w tym socjalne	1	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Razem	774	100%	764	100%	754	100%	744	100%	734	100%	724	100%
w tym socjalne	81	10,47%	84	10,99%	89	11,80%	92	12,37%	97	13,22%	100	13,81%

Diagram 12 - Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych

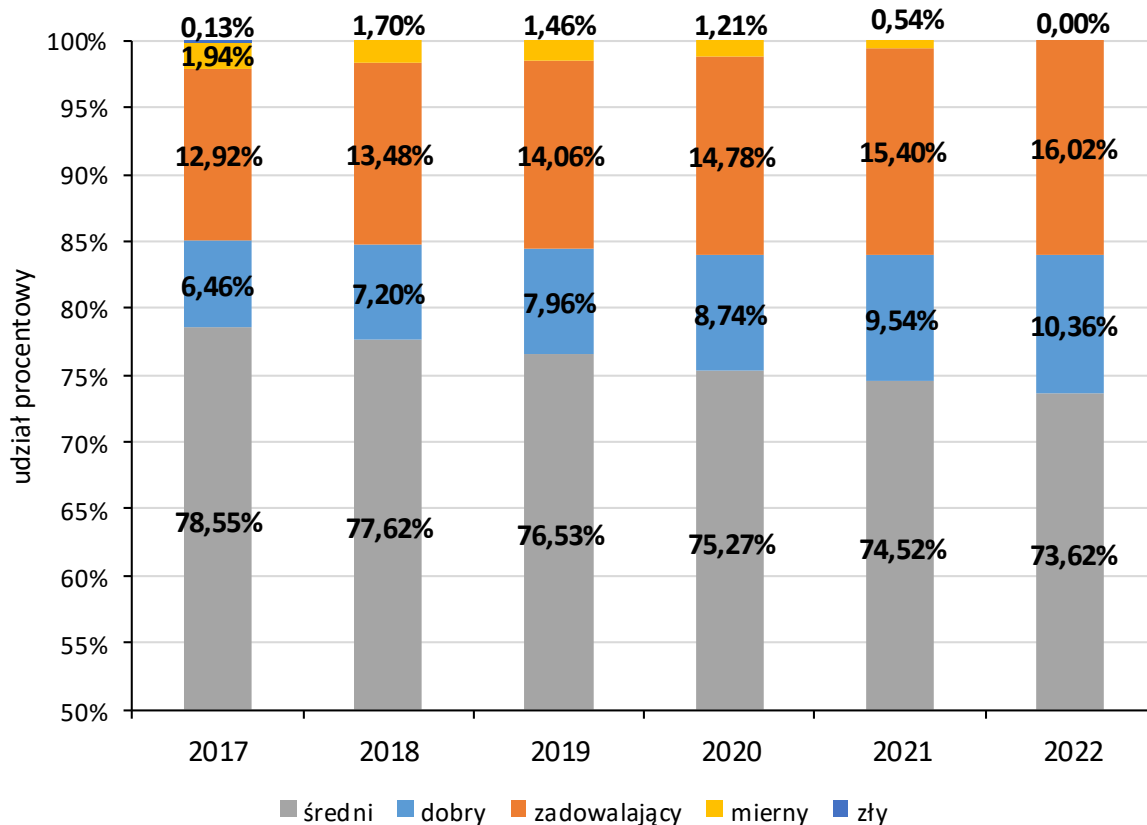
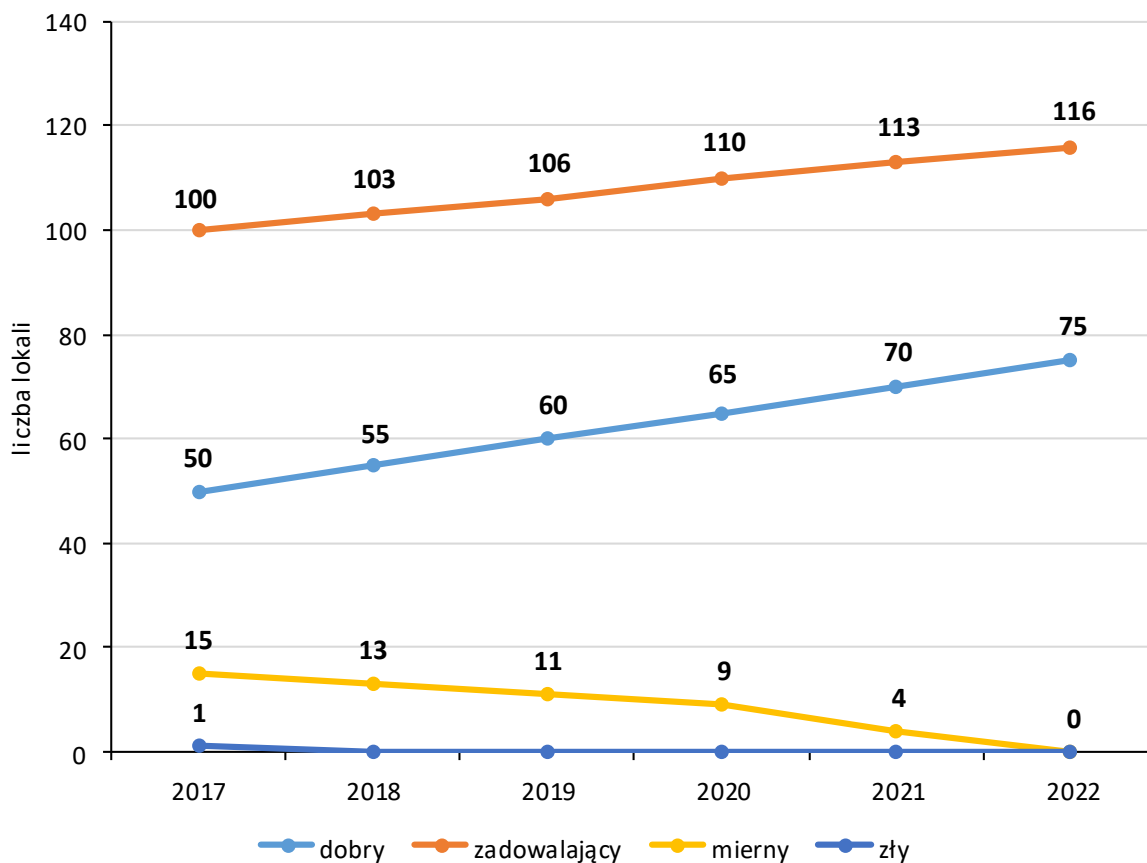


Diagram 13 - Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych



5. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Gminy

- a) **Wykaz budynków które wyłączają się ze sprzedaży w celu zapewnienia w nich lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych:**

Tabela 11

Lp.	Adres	Ilość lokali	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Ilość lokali do przekwalifikowania
1	Garbarska 2, L-ka	5	4	1	4
2	Potokowa 4, L-ka	4	3	1	3
3	Potokowa 7, L-ka	2	2	0	2
4	Sienkiewicza 1, L-ka	8	7	1	7
5	Kamiennogórska 65, Ch. Śl.	5	4	1	4
6	Starorynkowa 8, Ch. Śl.	2	2	0	2
7	Sądecka 24, Ch. Śl.	4	3	1	3
8	Miszkowice 92	5	3	2	3
9	Jarkowice 16	4	3	1	3
10	Stara Białka 31	5	3	2	3
	Razem	49	38	11	38

- b) **Wykaz budynków które wyłączają się ze sprzedaży, a posiadające przeznaczenie funkcji publicznej oraz na poniesione nakłady inwestycyjne lub poddane modernizacji.**

Tabela 12

Lp.	Adres	Ilość lokali	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Ilość lokali użytkowych
1	Kościuszki 19a	12	12	0	0
2	Boczna 1	3	2	0	1
3	Boczna 3	4	4	0	0
4	Boczna 12	4	4	0	0
5	Ciasna 15	5	3	2	0
6	Ciasna 16	4	4	0	0
7	Ciasna 9	5	5	0	0
8	Wodna 7	4	4	0	0
9	Wodna 13	5	4	1	0
10	Wodna 15	7	6	1	0
11	Wodna 17	7	6	0	1
12	Jana Pawła 4	6	5	1	0
13	Jana Pawła 6	4	4	0	0
14	Jana Pawła 7	5	5	0	0
15	Piastowska 3	5	5	0	0
16	Piastowska 9	5	5	0	0
17	Kościuszki 9b	5	5	0	0
18	Kamiennogórska 19 Lubawka	5	4	0	1

19	Zespół Domy Tkaczy Śląskich, Ch. Śl. 13-23	11	5	0	6
20	Okrzeszyn 37	4	3	0	1
21	Paprotki 5	3	2	0	1
	Razem	113	97	5	11

c) Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki/sprzedazy:

Tabela 13

Lp.	Adres	Powierzchnia eksploatacyjna budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Uwagi
1.	Ciasna 4	207,72	4	pustostan
2.	Paczyń 15	45,63	1	zasiedlony
3.	Okrzeszyn 85	34,84	1	zasiedlony
4.	Podgórze 41	17,36	1	zasiedlony

Przedstawiona prognoza zasobów lokalowych ma charakter szacunkowy, gdyż harmonogram wykwaterowania z budynków podlegających wyłączeniu z użytkowania – zmniejszenie zasobu Gminy oraz wyłączenia w celu zapewnienia lokali socjalnych może ulegać zmianie w ciągu następnych lat.

Sposoby pozyskiwania lokali mieszkalnych i zamiennych:

1. inwestycje własne Gminy
2. pozyskiwania lokali zwalnianych ustaleniami polityki gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”. Wobec obecnej prywatyzacji liczba tych lokali zwłaszcza większych i o dobrym stanie technicznym, stale się zmniejsza.
1. pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności” o niskim standardzie, znajdujących się w wydzielonym zasobie Gminy przeznaczonym na wynajem jako lokale socjalne,
2. zamiany mieszkań w ramach „nowego budownictwa mieszkaniowego” - pozostawienie lokalu komunalnego obecnego o niższym standardzie i najem w lokalu o podwyższonym standardzie.

Prognozuje się wzrost wielkości lokali socjalnych i pom. tymczasowych do 100 w roku 2022.

Konieczność relatywnego powiększania i tworzenia lokali socjalnych jak również pomieszczeń tymczasowych wynika z regulacji ustawowej – sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia. Dostarczenie lokalu socjalnego należy do obowiązków Gminy. Niewykonanie tego obowiązku, dostarczenia lokalu socjalnego dają podstawę do kierowania do Urzędu roszczenia o zapłatę odszkodowania.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANY REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2018-2022

Zakład Gospodarki Miejskiej jako zarządca mienia Gminy wykonuje obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 ze zmianami) przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego budynków mieszkalnych. Wyniki kontroli, na które ma wpływ stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Głównym celem przeprowadzenia remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom-mieszkańcom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace w zakresie konstrukcji budynków i instalacji technicznej. Następnie po przeprowadzonych remontach pokrycia dachowego, przystąpić do renowacji elewacji budynków co niewątpliwie wpłynie na poprawę warunków zamieszkania, wzrost wartości nieruchomości i poprawę wizerunku miast i wsi na terenie Gminy.

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego. Prognoza na lata 2018-2022 [kwoty zł]

Tabela 14

Rodzaj kosztu		Rok					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Koszty administracji, wynagrodzenia zarządcy	779 300	802 700	826 900	851 600	877 100	894 700
2	Koszty windykacji należności	9 000	9 200	9 400	9 600	9 800	10 100
4	Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w tym:	61 300	64 400	67 600	71 000	74 600	78 300
	- W zarządzie ZGM	60 700	63 800	67 000	70 400	74 000	77 700
	- W zarządzie obcym	600	600	600	600	600	600
5	Zaliczki na bieżącą eksploatację we wspólnotach w zarządzie ZGM	280 400	286 000	291 700	297 600	303 500	306 500
6.	Zaliczki na eksploatację bieżącą we wspólnotach w zarządzie obcym	17 600	17 800	18 200	18 600	19 000	19 600
7	Bieżące remonty , konserwacje i usuwanie skutków awarii	684 900	698 600	705 600	712 600	719 800	727 000
8	Pozostałe koszty w tym: podatek od nieruchomości, materiały, przeglądy techniczne budynków, usługi kominiarskie, gazowe, transportowe, nieczystości płynne, energia elektryczna, ubezpieczenie mienia...	474 000	483 500	493 100	503 100	513 200	518 300
Razem		2 306 500	2 362 200	2 412 500	2 464 100	2 517 000	2 554 500

Rzeczowo-finansowy plan remontów zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2018-2022 [kwoty zł]

Tabela 15

Lp.	Rodzaje prac remontowych	Rok					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
I.	Remonty w częściach wspólnych budynków z udziałem Gminy:	341 000	350 000	340 600	347 600	354 800	357 000
1.	Awarie i naprawy bieżące, w tym:	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
	Instalacje gazowe	20 000	20 000	15 000	15 000	15 000	15 000
	Instalacje wod-kan.	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000
	Instalacje elektr.	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2.	Roboty ogólnobudowlane, w tym:						
	Remonty i projekty klatek schodowych kominów, konstrukcji budynku	81 000	80 000	70 600	82 600	89 800	100 000
3.	Roboty dekarские i konserwacje pokrycia dachów	170 000	170 000	160 000	150 000	140 000	130 000
4.	Elewacje budynków	60 000	70 000	80 000	85 000	95 000	97 000
II.	Remonty lokali komunalnych: mieszkalnych i przygotowanie socjalnych do zasiedlenia	59 000	65 000	80 000	85 000	90 000	100 000
III.	Remonty, naprawy bieżące, usuwanie skutków awarii w budynkach i lokalach gminy	284 900	285 000	285 000	280 000	280 000	270 000
Razem		684 900	698 600	705 600	712 600	719 800	727 000
W tym: Dotacja z Gminy		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Środki własne		284 900	298 600	305 600	312 600	319 800	327 000

Plan rzeczowo-finansowy na lata 2018-2022 zakłada częściowe pokrycie tak zdefiniowanych potrzeb. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by nieruchomości utrzymać w stanie nie pogorszonym, który pozwoli na zapewnienie standardom prawa budowlanego. Ponad wyżej wskazanymi działaniami remontowymi planuje się również inwestycje oparte na realizowaniu budownictwa komunalnego ze środków innych w tym m.in. z Regionalnych Programów Operacyjnych, Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz każdej innej formy wsparcia.

Priorytetem w remontach budynków w latach 2018-2022 będzie renowacja elewacji oraz remonty klatek schodowych w wykonaniu której znacząca rolę będą pełniły środki zgromadzone na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych lub wpłat własnych współwłaścicieli. Biorąc fakt dobrej lokalizacji przeważającej części zasobu mieszkaniowego Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, konkretne plany remontowe będą wynikały z podjętych uchwał.

Z założenia udział Gminy w wyniku sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemcy będzie mały, a więc w tym wypadku koszty Gminy będą niższe w finansowaniu remontów części gminy. Natomiast planowany jest wzrost w częściach wspólnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy. Z założenia będzie również wzrost remontów na przystosowanie do zasiedlenia lokali socjalnych.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2018-2022

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie reguluje uchwała Rady Miejskiej w Lubawce w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.
Sprzedaż winna się koncentrować w budynkach , gdzie są już wykupione lokale mieszkalne .
Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, a tym samym ograniczy wydatki Gminy.
W celu racjonalnego procesu sprzedaży lokali mieszkalnych podejmowane będą działania takie jak:
 - a) ograniczanie wspólnot z udziałem Gminy, poprzez przeznaczenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali w budynkach w których Gmina ma niewielkie udziały w częściach wspólnych nieruchomości , w szczególności w budynkach pozostających w obcym zarządzie,
 - b) do realizacji zamierzeń określonych w pkt.1 należy zapewnić lokale zamienne, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu: nastąpi wówczas zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie lokatorów,
 - c) zbywanie w drodze przetargu zwalnianych lokali o powierzchni powyżej 80 m², lokali drogich w utrzymaniu na które nie ma chętnych z listy rodzin wielodzietnych i osób oczekujących na przydział a w wyniku sprzedaży których nieruchomości przestanie stanowić mieszkaniowy zasób gminy,
 - d) dokonywanie analizy przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży przy ścisłej współpracy z jednostką zarządzającą gminnym zasobem mieszkaniowym
 - e) wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Lubawka w celu powstrzymania procesu rozproszenia prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego jak również tworzeniu większej liczby lokali socjalnych.
2. W ramach czynności mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planowane jest podjęcie następujących działań:
 - a) Gmina będzie się starała powiększyć zasób mieszkań komunalnych niezbędnych dla wykonywania zadań własnych gminy. Dążenie do realizacji tego celu będzie odbywało się także poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe,
 - b) planuje się zwiększenie liczby lokali socjalnych dla osób, rodzin osiągających niskie dochody oraz dla tych ,wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawie powództwa gminy i podmiotów trzecich mając na względzie represje finansowe,
 - c) lokale socjalne tworzone będą szczególnie poprzez przekwalifikowanie zdanych lokali mieszkalnych o niższym standardzie w budynkach z pełną własnością gminy,
 - d) przyjęcie polityki mającej na celu zamianę lokali mieszkalnych tak aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę zamiany na inne, w szczególności w sytuacji zagrożenia płatności świadczenia czynszu do możliwości finansowych najemców,
 - e) stopniowo będą wycofywane z eksploatacji, następnie poddawane sprzedaży lub zmianie przeznaczenia budynki stanowiące własność Gminna, a będące w złym stanie technicznym – stwarzające zagrożenie życia i zdrowia na które wsparcie finansowe będzie ekonomicznie nieuzasadnione,
 - f) zakłada się rozbiórkę na koszt gminy wszystkich budynków przewidzianych do rozbiórki, na które nie znaleziono nabywcy w drodze przetargu.

Planowana sprzedaż w latach 2017 oraz 2018 - 2022

Tabela 16

Rok	Wykonanie	Sprzedaż planowana
do 30.06.2017	4	15
2018		10
2019		10
2020		10
2021		10
2022		10
Razem		50

W 2017 roku planowana sprzedaż kształtować się będzie na poziomie 15 lokali mieszkalnych, natomiast w następnych latach planowana sprzedaż wyniesie około 10 mieszkań rocznie. Wynika to w szczególności ze zmiany polityki mieszkaniowej i wprowadzeniu do końca 2017 roku nowych zasad przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne – analogicznie zasady stosuje się do lokali zamiennych,
 - b) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - c) za pomieszczenia gospodarcze.
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Lubawka, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2010 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (ze zmianami). Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 nie może przekroczyć 3 % ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
 3. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszony z zachowaniem wypowiedzenia (art.8a ustawy).
 4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające czynszu według zasad określonych w Tabeli 17, przy uwzględnieniu zastrzeżeń ujętych w niniejszym rozdziale
 5. Czynniki o których mowa w pkt.4 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
 6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
 7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli.
 9. Jeżeli najemca w czasie trwania najmu dokonał w lokalu na własny koszt, za zgodą wynajmującego, ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę dlatego najemcy taka jak w przypadku braku ulepszenia.
 10. Zasada określona w pkt 9 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego.
 11. Przed zmianą umowy najmu wynikająca z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 9 i 10 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników.
 12. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
 13. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego (patrz pkt 3).
 14. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę opłat za lokal mieszkalny.
 15. Najemcy lokali, którzy otrzymali przydział lokalu do remontu we własnym zakresie, po zawarciu umowy najmu uiszczają czynsz z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość czynszu, w tym przypadku nie stosuje się zapisu pkt 9.

Tabela podwyżek i obniżek stawek bazowych czynszu w lokalach mieszkalnych na terenie miasta Lubawka, Chelmsko Śl. oraz pozostałe miejscowości gminy

Tabela 17

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Max 15	
1.	Lokal mieszkalny w małym bud. wolnostojącym do 2 lokali łącznie	5	
2.	Lokal mieszkalny w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza 100% normy, o której mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
3.	Lokal położony w <u>strefie I</u>	5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Max 30
1.	Lokal nie wyposażony w instalację wodociągową		10
2.	Lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3.	Lokal nie wyposażony w instalację gazową		10
4.	Lokal nie wyposażony w łazienkę		5
5.	Lokal nie wyposażony w kuchnię		5
6.	Lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
7.	lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
8.	Lokal mieszkalny usytuowany w suterenie		15
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny budynku		Max 20
1.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny		20
2.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn		10
3.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny		10
4.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn		5
<p>Podwyżka dla lokalizacji dotyczy <u>strefy I</u> - ścisłego centrum, a obejmuje budynki usytuowane w Lubawce przy ul. Al. Woj. Pol. 1, 4, 6, Pl. Wolności 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13-13a, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, Pl. Jana Pawła II 1, 2, 3, 4, 6, 7, ul. Boczna 1, ul. Kościuszki 16, ul. Kamiennogórska 2, ul. Garbarska 2.</p>			

Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach

Tabela 18

Lp.	Wysokość dochodu	Obniżka w %
1.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury	40
2.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 165% najniższej emerytury	30
3.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 180% najniższej emerytury	20
4.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 195% najniższej emerytury	10
5.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	40
6.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 140% najniższej emerytury	30
7.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 155% najniższej emerytury	20
8.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 170% najniższej emerytury	10
Obniżki przysługujące do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do : 1) 40,0 m ² - dla 1 osoby 2) 50,0 m ² - dla 2 osób 3) 60,0 m ² - dla 3 osób 4) 70,0 m ² - dla 4 osób 5) 80,0 m ² - dla 5 osób 6) 100,0 m ² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m ² .		

* najniższa emerytura - kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Właściciel Gminnego zasobu mieszkaniowego (o którym mowa w art. 7 ust.1 Ustawy) może na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w Tabeli 18.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATACH 2018-2022.

Gmina Lubawka zarządza samodzielnie gminnym zasobem mieszkaniowym przy pomocy zarządcy Zakładu Gospodarki Miejskiej w Lubawce.

Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce jest samorządowym zakładem budżetowym działającym od 01.01.2016 r pod tą nazwa – uchwała nr XIV/120/15 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany nazwy i statutu Zakładu Budżetowego Gospodarki Mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami nowego statutu Zakładu Gospodarki Miejskiej, Zakład prowadzi działalność na terenie Gminy Lubawka.

Przedmiotem działalności jest:

1. w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi:
 - a) administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Lubawka oraz przekazanymi Zakładowi do administrowania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, które powierzyły mu te zadania, tym zawieranie umów, pobieranie czynszów oraz windykacja zaległości,
 - b) wykonywanie bieżących napraw i remontów,
 - c) reprezentacja Gminy Lubawka jako współwłaściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.
2. Ponadto Zakładowi Gospodarki Miejskiej w Lubawce będą również zlecane inne dodatkowe zadania, w tym finansowane ze środków pozabudżetowych.

Bezpośredni nadzór nad Zakładem sprawuje Burmistrz Miasta Lubawka.

Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- c) bieżące administrowanie nieruchomością;
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2018-2022

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lubawka w latach 2018-2022 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, i użytkowych, garaży oraz pomieszczeń tymczasowych, zamiennych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, wynajem powierzchni budynków pod reklamy, banery oraz dotacje z budżetu Gminy Lubawka.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz środki z gminnych funduszy ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji i likwidacji niskich emisji. Wymagane wnioski aplikacyjne zostaną sporządzone zgodnie z wymaganiami i przedłożone we właściwym trybie. Gmina podejmie działania zmierzające do pozyskania środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, w tym poprzez przedłożenie projektów możliwych do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych jest i byłaby jednym z priorytetów tego programu.

Prognoza finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018-2022

Tabela 19

Źródła finansowania	Planowane przychody					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem w tym:	2 323 300	2 434 500	2 434 500	2 465 000	2 520 600	2 559 700
Dochody czynszowe z lokali mieszkalnych	1 153 800	1 252 200	1 252 200	1 252 200	1 302 300	1 341 400
Dochody czynszowe z lokali użytkowych	273 200	273 200	273 200	273 200	273 700	278 700
Inne dochody W tym wynagrodzenie zarządcy	496 300	509 100	509 100	539 600	539 600	539 600
Dotacja z budżetu Gminy na remonty i eksploatację	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000

W roku 2018 przewidywany wzrost dochodu czynszu za lokale mieszkalne z tytułu podwyżki o 10 %, a wynagrodzenia zarządcy o 5 %. Kwoty uzyskane pozwolą w całości pokryć koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych, a dotacje w całości przeznaczyć na remonty.

ZGM aby pokryć koszty na przełomie lat 2018-2022 przyjął podwyżki czynszu za lokale użytkowe o 3 % w 2019 r i o 4 % w roku 2021. natomiast czynsz za lokale mieszkalne powinien wzrosnąć w roku 2020 o 4 %, a w 2022 o 7 %. Przy systematycznym wzroście kosztów zarządcy w latach 2018-2022 średnio o 5 % pozwoli to na nie przekraczające wykorzystywanie kwoty 400 000 zł dotacji na remonty substancji mieszkaniowej.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018-2022 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZT MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

1. Poniżej przedstawiamy plan wydatków na 2017 r. oraz prognozę planu wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2018-2022

Koszty utrzymania zasobów na lata 2018-2022

Tabela 20

Rodzaj kosztów	Planowane koszty w latach					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty ZGM ogółem w tym:	2 306 500	2 362 200	2 412 500	2 464 100	2 517 000	2 554 500
Koszty bieżącej eksploatacji	1 262 300	1 295 400	1 329 400	1 364 300	1 400 100	1 423 100
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zasobu gminy	359 300	365 400	377 500	387 200	397 100	404 400
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Gminy	684 900	698 600	705 600	712 600	719 800	727 000
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli Gmina Lubawka będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mówi art. 14 Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy Lubawka w nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w podziale na tytuły: eksploatacja, konserwacja, zarządzanie została przedstawiona w Tabeli 18.

IX OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

1. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne (z zasobu gminy likwidowane będą niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania lub w całości);
2. Przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży w przypadku powierzchni powyżej 80 m², o ile mieszkania te położone są w budynkach wspólnotowych;
3. Przeznaczania połączonych samodzielnych lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na lokale zamienne, socjalne dla rodzin wieloosobowych itp. (Tabela 3);
4. Prowadzenie szerokiego programu zamiany lokali z urzędu i zamian wzajemnych;
5. Zmniejszenie liczby zarządzanych wspólnot z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcą: w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę, przekwaterowanie go do innego lokalu, następnie sprzedaż wolnego lokalu w drodze przetargu;

6. Podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań zastępczych;
7. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą wiązały się z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2018-2022 nie powoduje konieczności zamiany lokali ,
8. W przypadkach nagłych, niezależnych od planowanych remontów Gmina będzie zapewniała lokale zamienne,
9. Natomiast dla najemców budynków przeznaczonych do sprzedaży (jeden lokal mieszkalny) i których nie skorzystają z pierwszeństwa wykupu, zapewnione będą przez Gminę lokale zamienne.
10. Podjęte zostaną działania w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenie niektórych nie znajdujących najemców ani ewentualnych nabywców lokali użytkowych na lokale mieszkalne;
 - b) nowe budownictwo mieszkaniowe.
11. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych:
 - a) uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego;
 - b) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego estetycznego terenów zewnętrznych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Gminę Lubawka z tytułu sprzątnięcia i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości;
 - c) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości;
12. Aktywna windykacja należności czynszowych:
 - a) Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Lubawka z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty, proponowane są ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji. W uzasadnionych wypadkach zgodnie z uchwałą należności są umarzane bądź rozkładane na raty;
 - b) Nieuregulowanie zobowiązań wobec Gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego.
13. Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego poprzez przygotowywaniu działań dotyczących opracowywania aktualizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji; praktycznym wdrażaniu działań rewitalizacji w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji;
14. Organizowaniu działalności i zarządzania procesem rewitalizacji na wybranym obszarze Gminy Lubawka;
15. Pomoc udzielana dla właścicieli mieszkań na remonty i modernizacje budynków wspólnotowych.

Z uwagi na wiek budynków i dokonaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, których obecne dochody nie pozwalają na uczestnictwo w kosztach utrzymania części wspólnych (art. 13 Ustawy o własności lokali) oraz z uwagi na poprawę wizerunku miasta i gminy Lubawka Gmina będzie czyniła starania w przekazaniu dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub strefie ochrony konserwatorskiej na warunkach określonych uchwałami w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie stanowiącym wyłącznej własności Gminy Lubawka.

W miarę tworzenia nowych możliwości prawnych Gmina Lubawka podejmie działania mające na celu pomoc właścicielom w utrzymaniu nieruchomości.