



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 grudnia 2021 r.

Poz. 5768

UCHWAŁA NR XLVII/299/2021 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2022-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) w zw. art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2022-2030” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Przewodniczący Rady Miasta:
Kamil Glazer

Załącznik nr 1 do
Uchwały nr XLVII/299/2021
Rady Miasta Lubań
z dnia 30 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ LUBAŃ NA LATA 2022 – 2030



Spis treści

Wprowadzenie	4
Słownik pojęć	6
Rozdział 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lubań w latach 2022 – 2030	8
Rozdział 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022 – 2030	17
1) Analiza potrzeb mieszkaniowych	17
2) Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych	18
Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2030	23
Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	26
Rozdział 5 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań w latach 2022 – 2030	31
Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2030	34
Rozdział 7 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 Miejskiej Lubań, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne	35
Rozdział 8 Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań	37
1. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	37
2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali	37
3. Planowana sprzedaż lokali	38
4. Inne działania	38
Podsumowanie	38
Spis tabel i wykresów	39

Wprowadzenie

Wymóg tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy i został zawarty w art. 4 ust 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Gmina powinna gospodarować mieszkaniowym zasobem Gminy w taki sposób, aby maksymalizować wykorzystanie zasobu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb osób, które tej pomocy rzeczywiście potrzebują.

Wszyscy mieszkańcy Gminy zgodnie z art. 1 ust 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określił, że gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw niezależnie od ich dochodów.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2022 - 2030 jest dokumentem określającym cele i zasady polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Gminę. Art. 21 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia dokumentu na co najmniej pięć lat, ze wskazaniem, że powinien on obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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 Miejskiej Lubań, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;

b. planowaną sprzedaż lokali.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, poprawa warunków zamieszkiwania mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy, poprawa skuteczności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz poprawa stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji czy też likwidację barier architektonicznych.

Dane przyjęte w niniejszym Programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Słownik pojęć:

Ileokroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubań,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubań,
- 3) AMK – należy przez to rozumieć Administrację Mieszkań Komunalnych w Lubaniu,
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w 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,
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wskazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę,
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 8) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 11) Uchwale – należy przez to rozumieć Uchwałę nr XXXIX/254/2021 Rady Miasta Lubań z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań,
- 12) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 13) Kodeksie postępowania cywilnego – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,
- 14) Ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- 15) Ustawie o własności lokali – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 16) Ustawie o dodatkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

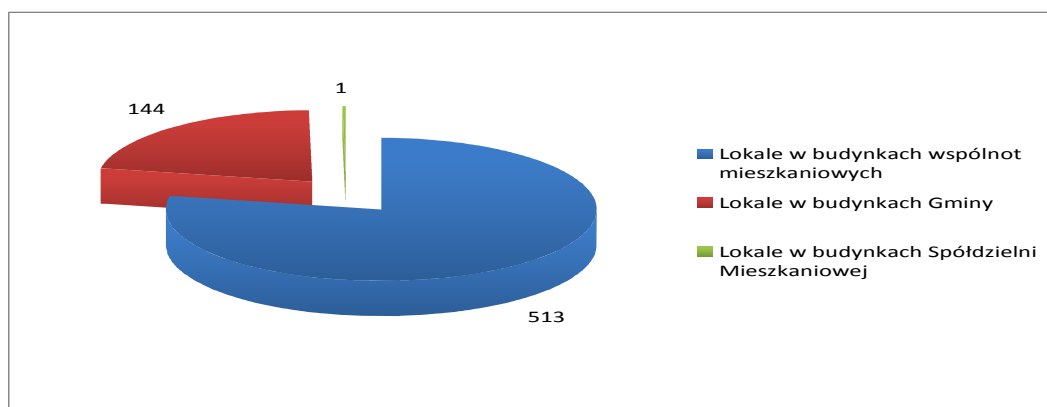
Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lubań w latach 2022 - 2030

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 28 lutego 2021 roku wchodzi 658 lokali. Na podstawie Zarządzenia nr 175/2015 Burmistrza Miasta Lubań z dnia 12 sierpnia 2015 roku w sprawie wydzielenia z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lubań lokali socjalnych ze zm. na dzień 28 lutego 2021 roku wyodrębnionych zostało 86 lokali socjalnych. Największa ilość lokali socjalnych skoncentrowana jest w budynkach położonych w Lubaniu przy ul. Fabrycznej Osiedle nr 6A, 6B, 6C, ul. Pastelowej 4 oraz ul. Spokojnej 9. Powyższe budynki są w całości budynkami socjalnymi. Pozostałe lokale socjalne zlokalizowane są w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się budowy nowych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy.

Na dzień 28 lutego 2021 roku Gmina dysponuje 10 lokalami pozostającymi w dyspozycji Komendy Powiatowej Policji w Lubaniu. Przedmiotowe lokale zlokalizowane są w budynkach przy Placu Śląskim 5, ul. Kazimierza Wielkiego 9a, 9d, 5c, ul. Kolejowej 36, ul. Wojska Polskiego 1d oraz przy ul. Leśnej 44d. Gmina w okresie obowiązywania Uchwały nr XXIII/160/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2016 – 2021” dysponowała także 5 lokalami pozostającymi w dyspozycji Straży Granicznej, jednakże w dniu 2 listopada 2016 roku Komendant Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim zrzekł się dyspozycji do lokali.



Wykres nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy stan na dzień 28 lutego 2021 roku.

Lp.	Lokale	Liczba	m ²	%
1.	Lokale stanowiące własność Gminy w tym najmowane na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego lokalu	658	28514,34	100
	znajdujące się w budynkach w całości stanowiących własność Gminy	144	5401,52	21,89
	znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych	513	23051,72	77,96
	znajdujące się w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej	1	61,10	0,15
2.	Najem socjalny lokalu	86	2476,90	100
	znajdujące się w budynkach w całości stanowiących własność Gminy	65	1971,48	75,58
	znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych	21	505,42	24,42
3.	Lokale pozostałe, w tym pomieszczenia tymczasowe	-	-	-
	znajdujące się w budynkach w całości stanowiących własność Gminy	-	-	-
	znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych	-	-	-

Tabela nr 1 Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wraz z powierzchnią.

Jak wynika z Tabeli nr 1, Gmina nie dysponuje wydzielonym zasobem pomieszczeń tymczasowych pomimo, że w poprzednim „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2016-2021” zakładano wydzielenie niewielkiej ilości takich pomieszczeń. Na ten stan rzeczy wpływ miał fakt, że nie udało się pozyskać lokalu, który spełniałby warunki dotyczące pomieszczeń tymczasowych określonych w Ustawie. Gmina w przypadku osób oczekujących na pomieszczenia tymczasowe, tj. osób, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję z dotychczasowego lokalu nie przyznał prawa do najmu socjalnego lokalu, po półrocznym i bezskutecznym oczekiwaniu na pomieszczenie tymczasowe, eksmituje do noclegowni lub schroniska dla osób bezdomnych zgodnie z art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Nie udało się także wydzielić zakładanej większej liczby lokali socjalnych. Powyższe podyktowane jest tym, że Gmina pozyskuje lokale tylko z ruchu ludności, tj. wyjazdy, zgony czy przeprowadzanie postępowań eksmisyjnych. W ostatnich pięciu latach obserwuje się tendencję spadkową zwalnianych lokali.

	Ilość zwolnionych lokali w poszczególnych latach				
	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	25	24	26	14	13
Lokale socjalne	18	8	3	7	1

Tabela nr 2 Ilość zwolnionych lokali w rozbiu na lata 2016 – 2020.

W okresie obowiązywania Programu przewiduje się, że ilość zwalnianych lokali nadal będzie się zmniejszać. Na zmniejszenie się ilości zwalnianych lokali niewątpliwie wpływ będzie miała znacznie mniejsza ilość prowadzonych postępowań o opróżnienie lokalu.

W roku 2020 nie przeprowadzono żadnego postępowania o opróżnienie lokalu, a rozpoczęte z końcem roku 2019 postępowania trwają do 2021 roku i nie rokują na zakończenie. Na ten stan rzeczy wpływ miała, zgodnie z art. 14 ust. 6a Ustawy, możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego oraz wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. stan epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z art. 15zuz ust. 1 Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID – 19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Czynnikami wpływającymi na zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy będzie sprzedaż w trybie bezprzetargowym mieszkań na rzecz najemców lub sprzedaż w drodze przetargu. Czynniki wpływające na zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy będzie pozyskiwanie lokali w postępowaniach spadkowych, których ilość nie jest możliwa do ustalenia czy zaplanowania, gdyż nie zależy od działań Gminy. W świetle obecnie obowiązujących regulacji prawnych gminy powoływane są do spadku w przypadku dziedziczenia ustawowego w ostatniej kolejności, jako tzw. spadkobierca przymusowy. Spadek jest nabywany przez Gminę na podstawie art. 1031 § 2 Kodeksu cywilnego, tj. z dobrodziejstwem inwentarza, co oznacza, że odpowiada za długi spadkowe tylko do wysokości majątku czynnego określonego przez Komornika Sądowego. W okresie obowiązywania poprzedniego „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2016-2021” do dnia 28 lutego 2021 roku pozyskano 3 lokale w postępowaniu spadkowym.

W latach obowiązywania Programu planuje się pozostawienie ilości lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na poziomie wynoszącym około 500 lokali. Tabela nr 3 obrazuje prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach.

Lp.	Rodzaj lokalu	Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2030								
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Lokale mieszkalne	562	552	541	530	509	488	467	446	405
2	Lokale socjalne	87	88	89	90	91	92	93	94	95
3	Pomieszczenia tymczasowe	1	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Razem	650	640	630	620	600	580	560	540	500

Tabela nr 3 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2030

Z uwagi na trwającą prywatyzację mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w związku z wyłączeniem z eksploatacji budynku położonego w Lubaniu przy ul. Na Skarpie 2 z uwagi na jego bardzo zły stan techniczny (budynek zostanie przeznaczony do rozbiórki lub zostanie sprzedany w drodze przetargu), przewiduje się stopniowy spadek liczby lokali mieszkalnych do docelowego poziomu. Osiągnięcie zamierzonego celu będzie możliwe dzięki wprowadzeniu korzystnych zasad sprzedaży lokali na rzecz najemców wprowadzonych na podstawie Uchwały nr XXXII/221/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań. Najemcy lokali mieszkalnych, którzy złożą wniosek o nabycie lokalu na własność korzystają z pierwszeństwa w nabyciu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przyjętymi w Uchwale XXXII/221/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań zasadami, Najemcy będą mogli skorzystać z bonifikaty w wysokości 70% przy sprzedaży dwóch ostatnich niewyodrębnionych lokali w budynku lub 30% bonifikaty w przypadku sprzedaży niewyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku, w którym został wyodrębniony co najmniej jeden lokal.

Gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do sprzedaży lokali zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostał ostatni niewyodrębniony lokal (Tabela nr 4) oraz ostatnie dwa niewyodrębnione lokale (Tabela nr 5).

Lp.	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Lp.	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu
1	Al. Niepodległości	19	3	62	Lwówecka	24	9
2	Armii Krajowej	4	1	63	Lwówecka	26	3
3	Armii Krajowej	11	1	64	Łączna	1	1
4	Armii Krajowej	14	1	65	Łużycka	27a	1
5	Armii Krajowej	20	8	66	Łużycka	46a	1
6	Armii Krajowej	27	6	67	Mikołaja	2	6
7	Bankowa	5	1	68	Mikołaja	3	4
8	Bankowa	9a	13	69	Mikołaja	22	5
9	Bema	5	4	70	Mikołaja	24	1
10	Curie – Skłodowskiej	3	7	71	Parkowa	7	1
11	Curie – Skłodowskiej	8	7	72	Parkowa	11	5
12	Dąbrowskiego	4	4	73	Parkowa	12	4
13	Dąbrowskiego	7	1	74	Parkowa	19	2
14	Dąbrowskiego	20	2	75	Plac 3-go Maja	6	4
15	Dąbrowskiego	22	8	76	Plac 3-go Maja	8	1
16	Dąbrowskiego	23	2	77	Plac 3-go Maja	13	2
17	Dąbrowskiego	24	7	78	Plac Lompy	3	1
18	Dąbrowskiego	39	6	79	Plac Strażacki	2	11
19	Gajowa	3	2	80	Plac Strażacki	5	1
20	Gajowa	4	2	81	Plac Śląski	6	6
21	Gajowa	8	2	82	Polna	3	5
22	Gajowa	25	1	83	Polna	5	5
23	Gajowa	27	6	84	Polna	7	5
24	Gajowa	29	2	85	Polna	8	5
25	Główna	58	2	86	Polna	9	5
26	Górna	2	6	87	Prusa	1	3
27	Górna	9	7	88	Prusa	2	1
28	Graniczna	1	1	89	Rataja	2	1
29	Graniczna	4	1	90	Ratuszowa	6	6
30	Graniczna	5	4	91	Różana	6	9
31	Grunwaldzka	7	4b	92	Różana	7	5
32	Hutnicza	13	5	93	Różana	9	8
33	Izerska	10	6	94	Różana	10	1
34	Jeleniogórska	3	3	95	Różana	20	1
35	Kazimierza Wielkiego	1d	1	96	Różana	41	4
36	Kazimierza Wielkiego	5	2	97	Rybacka	1	3
37	Kazimierza Wielkiego	5a	5	98	Rynek	2	3
38	Kazimierza Wielkiego	5c	12	99	Rynek	4	3
39	Kazimierza Wielkiego	5d	2	100	Rynek	16	10
40	Kazimierza Wielkiego	5e	7	101	Rynek	18	2
41	Kazimierza Wielkiego	9a	1	102	Słowackiego	4	10
42	Kazimierza Wielkiego	9c	4	103	Słowackiego	17	1
43	Kazimierza Wielkiego	12b	29	104	Stara	4	11
44	Kolejowa	36b	32	105	Starolubańska	3a	1

45	Kopernika	3	1	106	Starolubańska	10a	9
46	Kopernika	4	2	107	Tkacka	1	7
47	Kopernika	10	7	108	Tkacka	9	6
48	Kopernika	13	5	109	Tkacka	10	4
49	Kopernika	38	2	110	Tkacka	11	1
50	Kopernika	40	3	111	Warszawska	5	11
51	Kopernika	41	8	112	Warszawska	7	5
52	Kościuszki	4a	2a	113	Wojska Polskiego	1b	1
53	Kościuszki	15	6	114	Wrocławska	3	2
54	Krótką	2	2	115	Wrocławska	5	12
55	Krótką	5	5	116	Wrocławska	8	1
56	Leśna	25	5	117	Wrocławska	11	9
57	Leśna	38b	1	118	Zamkowa	1	4
58	Leśna	51	5	119	Zgorzelecka	22	5
59	Lwówecka	4	9	120	Zgorzelecka	25	5
60	Lwówecka	20	4	121	Zgorzelecka	49	5
61	Lwówecka	22	3				

Tabela nr 4 Wykaz ostatnich niewyodrębnionych lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Lp.	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu
1	7-mej Dywizji	1	1	28	Piramowicza	3	1
			4				7
2	Al. Niepodległości	13	2	29	Plac Strażacki	4	1
			5				8
3	Armii Krajowej	24	1	30	Robotnicza	8	3
			L1				7
4	Bankowa	3	3	31	Robotnicza	17a	9
			4				12
5	Bracka	14	2	32	Robotnicza	20	1
			5				2
6	Fabryczna	2	1	33	Rybacka	4	2
			5				3
7	Fabryczna	3	1	34	Słowackiego	12	2
			2				7
8	Fabryczna Osiedle	2	3	35	Słowackiego	15c	6
			4				13
9	Gajowa	7	2	36	Słowackiego	19	5
			4				10
10	Grunwaldzka	8	1	37	Słowackiego	20	6
			6				7
11	Hutnicza	8	1	38	Spółdzielcza	15	4
			6				Lok. Uż.
12	Jeleniogórska	9	4	39	Staszica	14	5
			5				6
13	Kazimierza Wielkiego	1a	1	40	Stawowa	11	2
			9				5
14	Kazimierza Wielkiego	9d	12	41	Szkolna	5	1
			13				3
15	Kopernika	36	3	42	Szkolna	6	1
			4				2
16	Kopernika	43	1	43	Torowa	1	2
			4				7
17	Leśna	10	1	44	Warszawska	3	2
			2				5
18	Leśna	11	2	45	Warszawska	4	2
			4				8

19	Leśna	28	3	46	Warszawska	6	2
			5				3
20	Leśna	29	6	47	Warszawska	10	2
			8				4
21	Leśna	37	6	48	Warszawska	15b	1
			8				3
22	Leśna	38a	5	48	Warszawska	20	1
			7				6
23	Leśna	43	1	50	Wojska Polskiego	1	1
			2				10
24	Leśna	44d	1	51	Zamkowa	2	3
			5				4
25	Łużycka	46b	2	52	Zawidowska	31a	2
			3				6
26	Łużycka	48	1	53	Zgorzelecka	13	1
			4				2
27	Mikołaja	23	3	54	Żołnierska	1	3
							6

Tabela nr 5 Wykaz dwóch ostatnich niewyodrębnionych lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu w budynku stanowiącym w całości własność Gminy, z mocy prawa zawiązuje się Wspólnota Mieszkaniowa. W przypadku, gdy Wspólnota Mieszkaniowa podejmie decyzję o remoncie części wspólnych budynku, Gmina będzie ponosić największe koszty związane z inwestycją, ponieważ będzie miała większy udział w budynku. Dlatego planowane jest wyłączenie ze sprzedaży lokali w budynkach, w których nie była prowadzona sprzedaż lokali. Dodatkowo można rozważyć ewentualną możliwość przeznaczania zwalnianych lokali w niżej wymienionych budynkach na lokale w ramach najmu socjalnego. Czynność taka pozwoli na powiększenie puli lokali w ramach najmu socjalnego, a co za tym idzie, Gmina będzie skuteczniej rozwiązywać problemy związane z eksmisjami orzeczonymi przez Sąd.

Dane dotyczące budynków ze 100% udziałem Gminy obrazuje Tabela nr 6.

I		II		III	
Ulica	Nr budynku	Ulica	Nr budynku	Ulica	Nr budynku
Fabryczna Osiedle	6a	Łużycka	17	Piramowicza	7
Fabryczna Osiedle	6b	Mickiewicza	18	Robotnicza	15
Fabryczna Osiedle	6c	Młynarska	1	Spokojna	9
Główna	54	Młynarska	2	Staszica	18
Leśna	22	Na Skarpie	2	Szkolna	7
Leśna	24	Pastelowa	4	Szkolna	8
Leśna	27	Piramowicza	2	Włókiennicza	2
Leśna	46	Piramowicza	4	Zgorzelecka	17
Łużycka	15	Piramowicza	6	Zgorzelecka	33

Tabela nr 6 Wykaz budynków stanowiących w całości własność Gminy

Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, a zarządzanych przez AMK, jest zgodny z okresem eksploatacji. Większość budynków w całości stanowiących własność Gminy wybudowanych zostało przed rokiem 1945. Z uwagi na ograniczone środki finansowe jakimi musi dysponować AMK, niemożliwym było przeprowadzenie kompleksowych remontów budynków w latach 2016- 2021, tym samym stan techniczny większości budynków oceniany jest jako zły. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków i lokali oraz sposób ich utrzymania. Tabela nr 7 obrazuje liczbę budynków w poszczególnych przedziałach wiekowych.

Wiek budynków	1850 - 1900	1901 - 1950	1951 - 2000
Liczba budynków	15	8	4

Tabela nr 7 Liczba budynków w poszczególnych przedziałach wiekowych

Zdecydowana większość lokali stanowiących własność Gminy, bo aż 78%, zlokalizowanych jest w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Wspólnoty Mieszkaniowe coraz częściej podejmują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego powierzonych w zarządzanie budynków.

Strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, instalację elektryczną i instalację gazową przedstawia Tabela nr 8, natomiast stan techniczny budynków stanowiących w całości własność Gminy obrazuje Tabela nr 9.

Lp.	Nazwa	Rodzaj wyposażenia				
		Sieć wodociągowa	Kanalizacja sanitarna	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa
1	Liczba lokali	658	658	72	658	497

Tabela nr 8 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego

Ocena stanu technicznego	Liczba budynków i udział procentowy	
	Sztuk	%
Dobry	0	0
Dostateczny	8	29,63
Niezadowolający	18	66,67
Awaryjny	1	3,70

Tabela nr 9 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem stanu technicznego

Definicje stanów technicznych budynków zawarte w Tabeli nr 9 są następujące:

1. dobry – elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są właściwie utrzymane, wykazują minimalne zużycie, są sprawne, wymagana jest tylko bieżąca konserwacja,
2. dostateczny – elementy budynku utrzymane są w należytym stanie i posiadają umiarkowany stopień zużycia, mogą występować uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu,
3. niezadowolający – elementy budynku są w znacznym stopniu wyeksploatowane, występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagana jest wymiana najważniejszych elementów konstrukcyjnych (dach, strop, instalacje) lub nawet przeprowadzenie remontu kapitalnego,
4. awaryjny – wszystkie istotne elementy posiadają bardzo duży stopień wyeksploatowania lub wręcz zniszczone, co zagraża katastrofą budowlaną, a remont kapitalny jest nieuzasadniony ekonomicznie.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu prognozuje się stałe poprawianie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, co obrazuje Tabela nr 10.

Rok		Stan techniczny						Ogółem	
		Dobry		Dostateczny		Niezadowolający			
		Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2022	Liczba	2	80	35	230	50	253	87	563
	%	2,3	14,9	40,3	40,9	57,4	44,2	13,4	86,6
2023	Liczba	5	82	37	235	46	235	88	552
	%	5,7	14,9	42,0	42,6	52,3	42,5	13,8	86,2
2024	Liczba	8	86	40	240	41	215	89	541
	%	8,9	15,9	44,9	44,4	46,2	39,7	14,1	85,9
2025	Liczba	10	90	45	245	35	195	90	530
	%	11,1	16,9	50	46,2	38,9	36,9	14,5	85,5
2026	Liczba	12	94	46	250	33	165	91	509
	%	13,2	18,5	50,5	49,1	36,3	32,4	15,2	84,8
2027	Liczba	14	105	47	255	31	128	92	488
	%	15,2	21,5	51,0	52,3	33,8	26,2	15,9	84,1
2028	Liczba	16	110	47	260	30	97	93	467
	%	17,2	23,6	50,5	55,7	32,3	20,7	16,6	83,4
2029	Liczba	18	112	46	265	30	69	94	446
	%	19,2	25,1	48,9	59,4	31,9	15,5	17,4	82,6
2030	Liczba	20	113	43	270	32	22	95	405
	%	21,1	27,9	45,3	66,7	33,6	5,4	19,0	81,0

Tabela nr 10 Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2030

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022 - 2030

1) Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem Gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych. Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Działaniami tymi objęte są czynności takie jak:

- stałe powiększanie liczby lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- realizacja wyroków eksmisyjnych, na mocy których sąd orzekł prawo do otrzymania lokalu objętego najmem socjalnym,
- wydzielanie z zasobu niewielkiej ilości pomieszczeń tymczasowych przysługujących osobom, którym sąd nie przyznał prawa do najmu socjalnego lokalu,
- zapewnienie lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stwierdza się konieczność powiększenia zasobów lokali w ramach najmu socjalnego na potrzeby osób, wobec których orzeczono eksmisję i jednocześnie zobowiązano Gminę do zapewnienia dla tych osób lokalu w ramach najmu socjalnego. W ramach realizacji powyższego planuje się przekwalifikowanie na lokale w ramach najmu socjalnego obecnych, zwalnianych lokali mieszkalnych o niskim standardzie. Wszystkie powyższe czynności będą realizowane zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale.

W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą prowadzone działania związane w znacznej mierze z rozpatrywaniem złożonych przez mieszkańców Lubania wniosków w zakresie:

- przydziału lokali na czas nieoznaczony, lokali objętych najmem socjalnym, których umowy zgodnie z art. 23 ust. 1 Ustawy zawierane są na czas oznaczony oraz lokali zamiennych,
- zamiany lokali na wniosek zainteresowanych stron,
- ustalenia prawa do najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. o wstąpienie w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy,
- ustalenia prawa do najmu lokalu po opuszczeniu przez najemcę,
- umorzenia lub rozłożenia na raty zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu,
- ponownego zawarcia umowy najmu lokalu z powodu wypowiedzenia jej z powodów zadłużenia.

Ustalenie potrzeb mieszkaniowych oparte jest na prowadzonych przez Gminę w latach 2016 - 2020 postępowaniach dotyczących najmu lokali. Dane dotyczące prowadzonych przez Gminę postępowań obrazuje Tabela nr 11.

Lp.	Postępowania	Rok				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	o najem socjalnego lokalu (osoby spełniające wymogi Uchwały)	7	48	18	20	16
2	o najem socjalnego lokalu z tytułu orzeczonej przez sąd eksmisji	11	12	5	7	1
3	o najem lokalu na czas nieoznaczony	3	36	29	21	19
4	o najem lokali zamiennych	5	0	0	0	0
5	o zamianę lokali na wniosek stron	2	5	5	5	5
6	o ustalenie prawa do najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę	5	5	7	5	7
7	Razem	33	106	64	58	48

Tabela nr 11 Prowadzone postępowania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 - 2020

Na utrzymujący się od roku 2018 spadek prowadzonych postępowań niewątpliwie wpływ miały dwa czynniki:

- wzrost dochodów gospodarstw domowych oraz restrykcyjne progi dochodowe określone w Uchwale nr IX/57/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań uprawniające do oddania w najem lokali na czas oznaczony i w ramach najmu socjalnego, wskutek czego mniej ludzi kwalifikowało się do zawarcia umowy najmu lokalu,
- wprowadzony w 2020 roku wcześniej wspomniany stan epidemii, wskutek czego Gmina przeprowadziła mniej postępowań eksmisyjnych, a co za tym idzie pozyskała mniejszą liczbę lokali, które mogły być przeznaczone do ponownego zasiedlenia.

2) Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Zarówno budynki jak i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, z uwagi na swój wiek oraz zły stan techniczny, w znacznej części wymagają modernizacji lub remontu. Potrzeby w tym zakresie określane są na podstawie corocznych lub pięcioletnich przeglądów budynków i lokali.

Obowiązek wykonywania powyższych przeglądów przez właściciela lokali został określony w art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Aby zapobiec degradacji mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie obowiązywania Programu planowane jest sukcesywnie poprawianie stanu technicznego istniejącego zasobu.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków między innymi:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - c) elewację budynku bez ubytków,
 - d) sprawną instalację elektryczną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy,
 - g) odwodnienia dachów.
- 2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innymi:
 - a) sprawną wentylację kuchni i łazienki,
 - b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy wskazuje się remonty obejmujące:

- 3) roboty dekarско – blacharskie,
- 3) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych,
- 3) wymianę lub naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

Prace służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy realizowane będą stosownie do możliwości finansowych Gminy. W związku z tym, że możliwości finansowe Gminy w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb, bieżące naprawy, remonty i modernizacje będą wykonywane sukcesywnie, w zależności od stopnia pilności tych prac.

Lokale zwalniane przez dotychczasowych najemców lub bezumownych użytkowników z uwagi na bardzo zły stan techniczny wymagają kapitalnego remontu. W celu zasiedlenia przez osoby ujęte na listach osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie od 2022 - 2030 roku planuje się wykonanie remontów w pustostanach, co obrazuje Tabela nr 12.

Lp.	Rok	Ilość lokali	Planowana kwota na remont pustostanów
1	2022	5	50.000,00 zł
2	2023	4	75.000,00 zł
3	2024	4	80.000,00 zł
4	2025	3	85.000,00 zł
5	2026	4	95.000,00 zł
6	2027	5	100.000,00 zł
7	2028	4	110.000,00 zł
8	2029	4	120.000,00 zł
9	2030	4	130.000,00 zł
Razem		37	845.000,00 zł

Tabela nr 12 Wydatki związane z remontami pustostanów w latach 2022 - 2030

Kwoty zaplanowane na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy obrazuje Tabela nr 13.

Rok**Planowane remonty i modernizacje w zł**

	Wymiana pokryć dachowych	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Budowa i naprawa pieców grzewczych	Wymiana instalacji elektrycznej	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej	Przeglądy kominiarskie	Przeglądy budowlane	Usuwanie awarii	Wartość ogółem
2022	41.750,00	92.040,00	225.305,00	43.000,00	50.000,00	50.405,00	100.000,00	60.500,00	663.000,00
2023	43.837,50	90.375,00	205.128,00	40.300,00	51.346,00	50.000,00	98.654,00	80.359,50	660.000,00
2024	46.029,37	89.998,00	199.906,00	40.300,00	51.236,00	53.852,63	97.980,00	78.698,00	658.000,00
2025	48.330,84	89.000,00	189.569,00	40.268,00	50.999,00	61.675,16	97.500,00	77.658,00	655.000,00
2026	50.747,38	98.300,00	188.900,00	50.632,00	61.523,00	60.906,00	96.536,00	41.455,62	649.000,00
2027	53.284,75	86.700,00	175.965,00	49.685,00	75.652,00	59.456,00	95.687,00	43.570,25	640.000,00
2028	55.948,99	89.985,00	169.589,00	48.978,00	74.569,00	59.685,00	90.898,00	48.347,01	638.000,00
2029	58.746,44	88.756,00	165.889,00	47.652,00	73.698,00	58.968,00	90.789,00	45.501,56	630.000,00
2030	61.683,76	86.598,00	160.325,00	46.598,00	72.358,00	57.698,00	90.126,00	47.613,24	623.000,00

Tabela nr 13 Wydatki związane z remontami i modernizacją lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

Kwoty zaplanowane na remonty i modernizację budynków stanowiących własność Gminy obrazuje Tabela nr 14.

Rok	Kwoty planowanych remontów	Kwoty planowanych modernizacji	Wartość ogółem
2022	41.750,00 zł	0,00 zł	41.750,00 zł
2023	43.837,50 zł	0,00 zł	43.837,50 zł
2024	46.029,37 zł	0,00 zł	46.029,37 zł
2025	48.330,84 zł	0,00 zł	48.330,84 zł
2026	50.747,38 zł	0,00 zł	50.747,38 zł
2027	53.284,75 zł	0,00 zł	53.284,75 zł
2028	55.948,99 zł	0,00 zł	55.948,99 zł
2029	58.746,44 zł	0,00 zł	58.746,44 zł
2030	61.683,76 zł	0,00 zł	61.683,76 zł
Razem	460.359,03 zł	0,00 zł	460.359,03 zł

Tabela nr 14 Wydatki związane z remontami i modernizacją budynków stanowiących w całości własność Gminy

Prognozując wydatki na remonty i modernizację zarówno budynków jak i lokali stanowiących własność Gminy uwzględniono zaliczki na poczet kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, które Gmina jest zobowiązana wносить na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, przyjmując jednocześnie, że stawki te będą rokrocznie wzrastać.

Potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w skład których wchodzi Gmina, ustalane są przez zarządców i zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacji budynków mieszkalnych, w których Gmina posiada udziały, wynika z uchwał Wspólnot Mieszkaniowych podjętych w tym zakresie. Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach Wspólnot Mieszkaniowych, w których posiada udziały.

Prognozy dotyczące wydatków na remonty i modernizację lokali i budynków mogą ulec zmianie w przypadku:

a) zastosowania możliwości, które stwarza Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Na terenie Gminy można wskazać obszary znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji), nie spełniające standardów jakości środowiska, bardzo słabo wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną. W stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy czynnikiem kwalifikującym do rewitalizacji będzie degradacja stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz niska efektywność tych obiektów w zakresie poszanowania energii i ochrony środowiska;

b) pozyskania środków w ramach programów rządowych popierających budownictwo mieszkaniowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na termomodernizację lub remonty. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela Gminom na warunkach preferencyjnych kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu w tym udziela premii. Premia na remonty obejmuje przedsięwzięcia związane z remontami budynków wielorodzinnych, wymianami okien lub remontami balkonów w budynkach wielorodzinnych, przebudowami mającymi na celu ulepszenie budynków wielorodzinnych, a także wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymaganych do oddawania do użytku budynków;

c) zawierania porozumień na przeprowadzenie przez Najemcę prac remontowych zgodnie ze sporządzonym przez AMK kosztorysem inwestorskim. Nakłady poniesione przez Najemcę na mocy odrębnie zawieranego porozumienia są rozliczone na poczet należności czynszowych;

d) uzyskania dofinansowania z gminnych programów pomocowych dla mieszkańców zmierzających do zmiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system, w celu poprawy jakości powietrza na terenie Gminy.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2030.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ustawy o własności lokali oraz aktów prawa miejscowego.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych dotyczyć będzie lokali znajdujących się w budynkach, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy, dążąc do pełnego ich wykupu, o ile pozwala na to stan prawny. Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności, a tym samym znacznie ograniczy wydatki Gminy.

Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługiwać będzie ich najemcom, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony – sprzedaż nastąpi w trybie bezprzetargowym zgodnie z uprawnieniem wynikającym z art. 34 ust. 1 pkt 3) Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku rezygnacji z pierwszeństwa nabycia lokalu przez najemcę, lokale mogą być sprzedane w drodze przetargu z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przedmiotem sprzedaży mogą być również samodzielne lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym, w przypadkach ekonomicznie i gospodarczo uzasadnionych.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych w Gminie Miejskiej Lubań prowadzona będzie z przestrzeganiem obowiązujących uregulowań prawnych oraz przyjętych przez Gminę procedur przy sprzedaży lokali, wynikających z uchwał jak niżej:

- Uchwały Nr VI/84/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 25 lutego 2003 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań – dla wniosków złożonych do dnia 31 grudnia 2011 roku. Na dzień 28 lutego 2021 roku pozostało do realizacji 14 wniosków. Sprzedaż realizowana będzie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 99% w przypadku jednorazowej zapłaty od ceny sprzedaży,
- Uchwały Nr LII/377/2014 Rady Miasta Lubań z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań – dla wniosków złożonych do dnia 31 stycznia 2021 roku. Na dzień 28 lutego 2021 roku pozostało do realizacji 7 wniosków. Sprzedaż realizowana będzie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 99% w przypadku jednorazowej zapłaty od ceny sprzedaży, w przypadku sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, w którym liczba wszystkich lokali nie jest większa niż siedem oraz dwóch ostatnich lokali w budynku, w którym liczba wszystkich lokali jest większa niż siedem,
- Uchwały Nr XXXII/221/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej

Lubań – dla wniosków złożonych po dniu 1 lutego 2021 roku. Na dzień 28 lutego 2021 roku złożony został 1 wniosek. Sprzedaż realizowana będzie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości:

- 70% w przypadku jednorazowej zapłaty od ceny sprzedaży, przy sprzedaży dwóch ostatnich niewyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku,
- 30% w przypadku jednorazowej zapłaty od ceny sprzedaży, przy sprzedaży niewyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku, w którym został wyodrębniony co najmniej jeden lokal.

Dla wniosków złożonych od 1 lutego 2021 roku, tj. od dnia wejścia w życie aktualnie obowiązującej Uchwały nr XXXII/221/2021 Rady Miasta Lubania z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubania bonifikata od ceny nieruchomości nie przysługuje przy sprzedaży lokali w domach jednolokalowych i dwulokalowych oraz najemcom, którzy w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup zajmowanego lokalu skorzystali z pomocy Gminy w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowych.

- w drodze przetargu publicznego.

Na długość przeprowadzania postępowań o nabycie nieruchomości na własność w zakresie realizacji wniosków złożonych w okresie od 25 lutego 2003 roku do 31 grudnia 2020 roku (21 wniosków) wpływ mają postępowania dotyczące ujawniania inwentaryzacji oraz postępowania związane z regulowaniem stanów prawnych lokali własnościowych, w tym brak przeprowadzonych postępowań spadkowych lub konieczność sprostowania udziałów.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2030 przedstawia Tabela nr 15.

Lp.		Rok								
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	W trybie przetargowym	7	7	8	8	8	8	8	8	7
2	W trybie bezprzetargowym	13	13	15	13	13	13	13	13	13
3	Liczba sprzedanych lokali ogółem	20	20	23	21	21	21	21	21	20

Tabela nr 15 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2030

Ilość sprzedawanych lokali może ulec zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia 28 lutego 2021 roku obrazuje Tabela nr 16.

Rok	Liczba sprzedanych lokalii mieszkalnych	w trybie bezprzetargowym	w trybie przetargowym
2016	21	14	7
2017	56	39	17
2018	30	20	10
2019	18	8	10
2020	14	6	8
2021	5	3	2

Tabela nr 16 Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie od 1czerwca 2016 r. do 28 lutego 2021 r.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, celem zapewnienia maksymalnego poziomu samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającego bieżące utrzymanie zasobu, obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów, co w przyszłości docelowo wpłynie na zmniejszanie dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty.

Gmina ma prawo do ustalania poziomu czynszu swoim lokatorom wynajmującym mieszkania na podstawie umowy cywilnoprawnej. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za wynajem lokali ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który jest ustalany na okres 6 miesięcy w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalany jest w oparciu o dwie stawki: bazową oraz jakościową.

Stawka bazowa stanowi 20% stawki wyjściowej, ustalonej w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Lubań, natomiast stawka jakościowa uzależniona jest od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, stanu technicznego budynku i lokalu, funkcjonalności lokalu oraz jego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Dla województwa dolnośląskiego wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2021 r. do 30 września 2021 r. wynosi 4.401zł/m² i został ustalony na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Gminie mogła by wynosić 11,00zł/m².

Stawka wyjściowa dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosi od 1 lipca 2020 roku 5,36 zł za 1 m², a czynsz liczony na tej podstawie stanowi około połowę górnego pułapu wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby pobierać. Dlatego też w okresie obowiązywania poniższego Programu planuje się sukcesywnie podwyższać stawkę wyjściową średnio o 2% każdego roku, co obrazuje wykres nr 2.



Wykres nr 2. Wysokość stawki wyjściowej w latach 2022 - 2030

Stawka czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych stanowi dwukrotność stawki bazowej obowiązującej dla lokali mieszkalnych. Lokale socjalne są lokalami o obniżonym standardzie. Czynsz lokalu socjalnego ustalany jest tylko w oparciu o stawkę bazową, a stawka jakościowa w przypadku lokali socjalnych nie ma zastosowania.

W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego funkcjonalność i/lub wyposażenie. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali są:

- położenie budynku do 5%,
- położenie lokalu w budynku do 5%,
- stan technicznego budynku i lokalu do 15%,
- typ ogrzewania do 20%,
- wyposażenie lokalu w instalację gazową do 15%,
- wyposażenie w instalację wodną do 15%,
- struktura lokalu (wc, kuchnia) do 15%.

Zgodnie z obowiązującą Uchwałą, możliwe jest zastosowanie obniżki czynszu dla najemców lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 120 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy. Dlatego też planuje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2030 w łącznej kwocie wynoszącej 17 800 tys. zł. Szczegółowe kwoty dofinansowania z budżetu Gminy kosztów utrzymania zasobu w poszczególnych latach obowiązywania Programu zawiera Tabela nr 17.

Rok	Wysokość udzielonego dofinansowania w tys. zł
2022	2.900
2023	2.600
2024	2.300
2025	2.000
2026	1.800
2027	1.700
2028	1.600
2029	1.500
2030	1.400

Tabela nr 17 Wysokość dofinansowania kosztów utrzymania zasobu z budżetu Gminy w rozbiciu na lata 2022 - 2030

Analiza powyższych danych wskazuje, że poziom dofinansowania zasobu maleje w kolejnych latach, jednakże w tempie wolniejszym niż zakładany spadek liczby lokali w zasobie Gminy. Stan ten wynika w głównej mierze z konieczności ponoszenia nakładów na remonty i modernizację zasobu, co zapobiegnie jego technicznej degradacji.

Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa Gminy na dany rok.

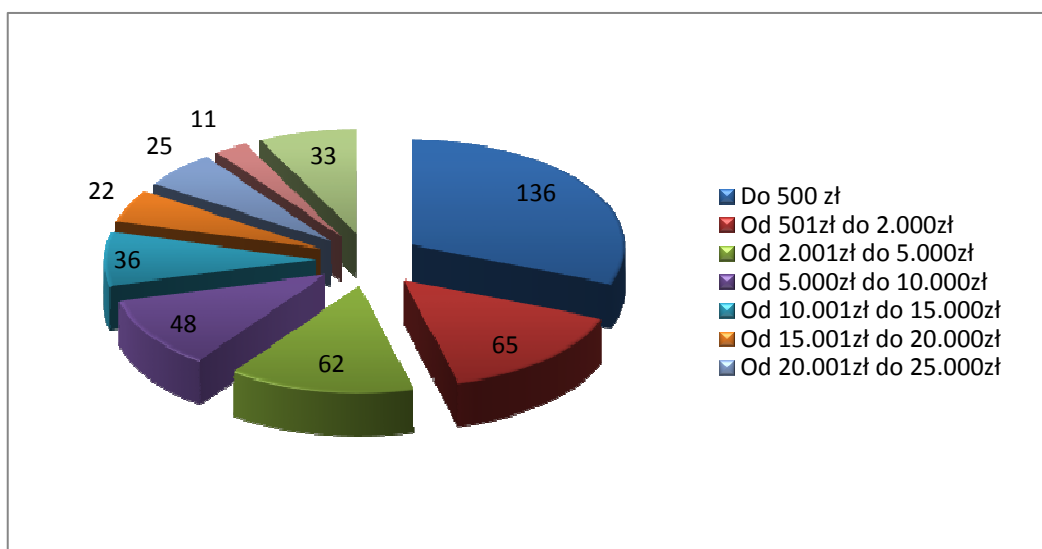
Na deficyt środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy wpływają:

- 1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka wyjściowa nie osiąga 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- 2) duże obciążenia z tytułu udziału właścicielskiego we wspólnotach mieszkaniowych (fundusz remontowy i eksploatacja),
- 3) wysoki stopień zużycia technicznego budynków, co przekłada się na wysoki koszt utrzymania zasobów,
- 4) powiększający się zasób lokali socjalnych, którego bieżące utrzymanie generuje znaczną stratę finansową,
- 5) stosunkowo duża grupa lokatorów niepłacących lub nieregularnie opłacających czynsz za mieszkanie.

W celu ograniczenia obciążeń budżetowych Gmina będzie dążyć do zmniejszenia różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego, a dochodami z opłat czynszowych. Zadanie to może być zrealizowane poprzez racjonalne gospodarowanie zasobem i częściowo poprzez podwyżki stawek czynszu, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Programu.

Skala tych podwyżek powinna być jednak umiarkowana ze względów społeczno-ekonomicznych, z uwagi na ścisłą zależność pomiędzy wysokością obciążeń nakładanych na najemców lokali, a liczbą osób posiadających problemy z bieżącym regulowaniem opłat czynszowych.

Odsetek osób trwale zalegających z zapłatą należności wynikających z tytułu korzystania z lokalu jest w Gminie bardzo wysoki i według danych na dzień 28 lutego 2021 roku wynosi 45,9%. Dane dotyczące ilości osób zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokalu wraz z kwotami na dzień 28 lutego 2021 roku obrazuje Wykres nr 3.



Wykres nr 3. Stan zadłużenia na dzień 28 lutego 2021 roku.

W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali, będą podejmowane przez AMK działania w zakresie:

- 1) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia,
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

Najemcom lokali mieszkalnych posiadającym problemy z bieżącym regulowaniem opłat za czynsz oraz innych należności związanych z korzystaniem z lokalu udziela się pomocy w spłacie zobowiązań wobec Gminy poprzez umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym. Postępowania w powyższych sprawach toczą się w oparciu o wnioski składane przez zainteresowanych, a szczegółowy tryb prowadzenia postępowań w tych sprawach reguluje Uchwała nr LII/295/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 29 czerwca 2010 roku

w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym Gminy Miejskiej Lubań oraz jej jednostek podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania przedmiotowych ulg.

Ponadto w stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem warunków określonych na podstawie Ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

W ramach działań Gminy mających na celu poprawę skuteczności egzekwowania zaległych opłat z tytułu najmu lokali w okresie obowiązywania niniejszego Programu planuje się wprowadzić konkretne rozwiązania o charakterze naprawczym, tj. warunkowe oddłużenie najemców, polegające na umorzeniu części zaległości w zamian za dokonanie jednorazowej wpłaty w ustalonej wysokości oraz wywiązywania się z obowiązku bieżącego wnoszenia opłat w wyznaczonym okresie.

Oddłużenie najemców otworzy im skutecznie możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, co pozwoli na uniknięcie problemów z bieżącym regulowaniem opłat czynszowych.

Konsekwencją wdrożenia powyższych rozwiązań będzie z jednej strony wsparcie dla osób posiadających zadłużenie czynszowe i jednocześnie pozostających w trudnej sytuacji materialnej, z drugiej zaś strony będzie dodatkowym obciążeniem dla budżetu Gminy wynikającym z konieczności zrekompensowania obniżonych dochodów.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań w latach 2022 – 2030

Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy znajdującymi się w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, wykonywane jest przez jednostkę budżetową – AMK na mocy Uchwały Nr XXIV/154/2020 Rady Miasta Lubań z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVIII/214/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie przekształcenia Administracji Budynków Komunalnych nr 3 w Lubaniu zmienionej uchwałą nr XV/109/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 22 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany statutu Administracji Mieszkań Komunalnych w Lubaniu.

Zgodnie ze Statutem stanowiącym załącznik do ww. uchwały, podstawowym zadaniem AMK jest gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów Gminy mieszkaniowym zasobem Gminy oraz powierzonym zasobem nieruchomości Gminy.

Ponadto jednostka reprezentuje Gminę jako właściciela lokali i współwłaściciela nieruchomości wspólnej we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz wykonuje inne zadania powierzone przez organy Gminy z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem i zasobem nieruchomości Gminy.

Zadania obejmują w szczególności:

- 1) zarządzanie lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz powierzonym zasobem Gminy poprzez:
 - a) eksploatowanie lokali,
 - b) organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji,
 - c) utrzymywanie czystości i porządku w administrowanych budynkach,
 - d) zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu,
 - e) pobieranie czynszów i opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali oraz innych opłat, w tym odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych składników powierzonego mienia Gminy oraz prowadzenia windykacji w tym zakresie,
- 2) ewidencjonowanie nieruchomości (w tym lokali),
- 3) obsługę użytkowników mieszkaniowego zasobu Gminy obejmującą zapewnienie energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości,
- 4) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami,

- 5) dokonywanie czynności przygotowawczych zmierzających do wyłonienia najemców, lub innych użytkowników nieruchomości oraz zawieranie umów z tymi najemcami i innymi użytkownikami,
- 6) dokonywanie czynności przygotowawczych zmierzających do zamiany lokali mieszkalnych,
- 7) reprezentowanie Gminy jako właściciela lokali wobec wspólnot mieszkaniowych, dokonywanie rozliczeń finansowych z zarządami Wspólnot Mieszkaniowych,
- 8) ewidencjonowanie oraz pobieranie przychodów i pożytków z nieruchomości,
- 9) naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji i egzekucji tych należności,
- 10) dokonywanie analiz w zakresie gospodarowania lokalami i nieruchomościami w obszarze działania AMK, w tym analizy kosztów utrzymania zasobu oraz wnioskowanie zmian polityki czynszowej i stawek czynszu,
- 11) wyposażenie lokali i nieruchomości Gminy w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 12) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na administrowanych nieruchomościach, roszczeń ze stosunku najmu,
- 13) występowanie do właściwych organów i sądów we wszystkich sprawach objętych działaniem AMK.

Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są obecnie administrowane przez AMK, natomiast zarząd nad budynkami, w których te lokale się znajdują, pełni kilka podmiotów, tj. zarządcy budynków, w których zlokalizowane są lokale stanowiące własność Gminy. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał Wspólnot Mieszkaniowych.

W całym okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Szczegółowe dane dotyczące struktury zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy obrazuje Tabela nr 18.

Lp.	Zarządca	Budynki				Razem	
		Komunalne		Wspólnotowe z udziałem Gminy			
		Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%
1	AMK Plac Szarych Szeregów 4, Lubań	27	100	0	0	27	9,75
2	Lubańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o , ul. Łączna 5, Lubań	0	0	162	64,8	162	58,5
3	Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami "Wspólnota" ul. Spółdzielcza 13, Lubań	0	0	72	28,8	72	25,9
4	Agencja Nieruchomości "Domator" Piotr Wolniewicz, ul. Bankowa 5, Lubań	0	0	5	2	5	1,8
5	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Olszyna Sp. z o. o. Jarosław Żuchowski, ul. Parkowa 3/3 Zaręba	0	0	6	2,4	6	2,2
6	Te Te Teresa Tekieła, ul. 3 go Maja 25, Olszyna	0	0	1	0,4	1	0,3
7	Wspólnoty samozarządzające	0	0	3	1,2	3	1,25
8	Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Bolesława Chrobrego 3, Lubań	0	0	1	0,4	1	0,3
	RAZEM	27	100	250	100	277	100

Tabela nr 18 Struktura zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Stawki opłat wnoszonych przez Gminę do Wspólnot Mieszkaniowych wynikają z podjętych przez te wspólnoty uchwał, a ich wysokość jest najczęściej uzależniona od liczby lokali i planowanych potrzeb remontowych. Zaliczki wpłacane każdego miesiąca z przeznaczeniem na utrzymanie części wspólnej budynku zawierają elementy składowe, takie jak koszty bieżące eksploatacji (w tym koszty zarządu, zaliczka na eksploatację oraz media) i koszty remontowe. Wysokość stawek jednostkowych jest zróżnicowana, szczegóły przedstawia Tabela nr 19.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość		
		minimalna (zł/m)	średnia (zł/m)	maksymalna
1.	Jednostkowa zaliczka eksploatacyjna	0,3	0,8	1,6
2.	Stawka wynagrodzenia zarządcy	0	0,6	0,7
3.	Jednostkowa zaliczka na fundusz remontowy	0,5	1,5	6,85

Tabela nr 19 Jednostkowe stawki opłat we Wspólnotach Mieszkaniowych

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2030

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej będą takie same w całym okresie obowiązywania Programu i będą w głównej mierze pochodzić z :

- przychodów z czynszów za lokale mieszkalne,
- przychodów z czynszów za lokale użytkowe,
- środków z budżetu Gminy,
- odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania.

Dopuszcza się również dodatkowe środki finansowe przeznaczone na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach pochodzące z:

- kredytów na remonty i termomodernizacje,
- środków z Funduszy Unii Europejskiej.

W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych tych budynków.

Rozdział 7

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 Miejskiej Lubań, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Koszty związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy posiadają rozbudowaną strukturę i obejmują w szczególności:

- koszty bieżącej eksploatacji,
- koszty remontów i modernizacji,
- koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi,
- koszty inwestycyjne.

Koszty ponoszone przez Gminę związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu uwzględniono w Tabeli nr 20.

Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w tys. zł	Rok								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2161	2035	1998	1993	1899	1856	1834	1806	1799
Koszty remontów	663	660	658	655	649	640	638	630	623
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	2824	2695	2656	2648	2548	2496	2472	2436	2422

Tabela nr 20 Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2030

Wydatki związane z utrzymaniem i zarządem nieruchomościami wspólnymi obrazuje Tabela nr 21.

Wydatki związane z utrzymaniem i zarządem nieruchomościami wspólnymi w tys. zł	Rok								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	1231	1223	1198	1169	1134	1109	1097	1095	1056
Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	679	668	657	654	652	643	634	629	613
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wynagrodzenia dla zarządców	120	118	107	105	101	99	96	95	93
Razem	2030	2009	1962	1828	1887	1851	1827	1819	1762

Tabela nr 21 Wydatki związane z zarządem nieruchomościami wspólnymi w latach 2022 - 2030

Zauważalna jest wyraźna tendencja spadkowa planowanych kosztów zarówno związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy jak i tych związanych z zarządem nieruchomościami wspólnymi, co jest zrozumiałe ze względu na ciągle zmniejszanie się liczby lokali stanowiących własność Gminy w okresie objętym Programem. Prywatyzacja zasobu związana będzie z minimalizacją lub wręcz wyeliminowaniem udziału Gminy w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział 8

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

1. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

- 1) kontrolę faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, takich jak podnajem lokalu bez zgody właściciela,
- 2) eksmitowanie osób, wobec których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu,
- 3) zwiększenie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowanie wysokości stawki czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali,
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat z tytułu najmu lokalu oraz windykacją zaległości czynszowych,
- 5) weryfikacja umów najmu oraz wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy,
- 6) udzielanie pomocy najemcom mającym problemy z regularnym wnoszeniem opłat z tytułu najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy polegającej na racjonalnym umarzaniu zaległości czynszowych lub rozkładaniu wierzytelności na raty. Racjonalizacja będzie w szczególności polegać na tym, że w przypadku zadeklarowania oraz spłaceniu części zaległości pozostała kwota zostanie umorzona lub rozłożona na dogodne raty. Pozwoli to uniknąć najemcom eksmisji z zajmowanego lokalu.
- 7) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących i inwestycji,
- 8) podejmowanie działań mających na celu pozyskanie środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości,
- 9) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego oraz estetyki lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, likwidację pustostanów.

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

W okresie realizacji Programu nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Remonty budynków i lokali określone w Programie prowadzone będą bez konieczności wykwaterowania rodzin do innych lokali. Remonty zaplanowane do wykonania wewnątrz lokali, tj. wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej, remonty pieców, naprawy instalacji nie wymagają opuszczenia lokali przez rodziny. W przypadku wystąpienia sytuacji losowych na czas remontu w miarę posiadanych możliwości zostanie wskazany lokal zastępczy.

3. Planowana sprzedaż lokali

Planowana sprzedaż lokali powinna dążyć w szczególności do:

- 1) stosowania bonifikat dla najemców przy sprzedaży lokali,
- 2) podejmowania działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków ujętych w Tabeli nr 4 i Tabeli nr 5 Programu.

4. Inne działania

Umożliwienie i wspomaganie działań mających na celu zbywanie na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych części terenów przyległych do ich nieruchomości, które doprowadziłyby do:

- 1) uporządkowania stanu prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, co przyczyni się do efektywniejszego zagospodarowania terenów, poprawy utrzymania ich stanu estetycznego,
- 2) włączenia właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu estetycznego oraz technicznego terenów przyległych poprzez organizowanie konkursów.

Podsumowanie

Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości. Nie przewiduje się zmian w okresie obowiązywania Programu.

Spis tabel i wykresów**Spis wykresów:**

- 1) Wykres nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy stan na dzień 28 lutego 2021 roku.
- 2) Wykres nr 2. Wysokość stawki wyjściowej w latach 2022-2030.
- 3) Wykres nr 3. Stan zadłużenia na dzień 28 lutego 2021 roku.

Spis tabel:

- 1) Tabela nr 1 Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy wraz z powierzchnią.
- 2) Tabela nr 2 Ilość zwolnionych lokali w rozbiciu na lata 2016 – 2020.
- 3) Tabela nr 3 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 – 2030 .
- 4) Tabela nr 4 Wykaz ostatnich niewyodrębnionych lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
- 5) Tabela nr 5 Wykaz dwóch ostatnich niewyodrębnionych lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
- 6) Tabela nr 6 Wykaz budynków stanowiących w całości własność Gminy.
- 7) Tabela nr 7 Liczba budynków w poszczególnych przedziałach wiekowych.
- 8) Tabela nr 8 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego.
- 9) Tabela nr 9 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem stanu technicznego.
- 10) Tabela nr 10 Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2030.
- 11) Tabela nr 11 Prowadzone postępowania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 – 2020.
- 12) Tabela nr 12 Wydatki związane z remontami pustostanów w latach 2022 – 2030.
- 13) Tabela nr 13 Wydatki związane z remontami i modernizacją lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
- 14) Tabela nr 14 Wydatki związane z remontami i modernizacją budynków stanowiących w całości własność Gminy.
- 15) Tabela nr 15 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2030.
- 16) Tabela nr 16 Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie od 1 czerwca 2016 r. do 28 lutego 2021r.
- 17) Tabela nr 17 Wysokość dofinansowania kosztów utrzymania zasobu z budżetu Gminy w rozbiciu na lata 2022 – 2030.
- 18) Tabela nr 18 Struktura zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
- 19) Tabela nr 19 Jednostkowe stawki opłat we Wspólnotach Mieszkaniowych.
- 20) Tabela nr 20 Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 – 2030.

- 21) Tabela nr 21 Wydatki związane z zarządem nieruchomościami wspólnymi w latach 2022 – 2030.