

**UCHWAŁA NR XXIV/208/20  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 30 października 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łobżenica  
w latach 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),

Rada Miejska w Łobżenicy

uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łobżenica w latach 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Antoni Kapeja**

Załącznik do uchwały Nr XXIV/208/20

Rady Miejskiej w Łobżenicy

z dnia 30 października 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
ŁOBŻENICA W LATACH 2021-2026**

**1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU  
TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
GMINY – ŁOBŻENICA W LATACH 2021 – 2026**

**AKTUALNY STAN ZASOBÓW LOKALOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2019R.**

Lp.	Treść	Zarząd sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o.o.	Wspólnoty z udziałem CAF	Ogółem:
1	Budynki /szt./ ogółem	33	2	35
	- w zarządzie Spółki	22		22
	- w wspólnocie w zarządzie Spółki	4		4
	- w wspólnocie bez zarządu	6		6
	- w wspólnocie własnościowej	1		1
	- w wspólnocie z CAF		2	2
2	Powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup> w tym:	5.628,47	253,69	5.882,16
	- zarządzie Spółki	3.569,46		3.569,46
	- w wspólnocie w zarządzie Spółki	919,02		919,02
	-w wspólnocie bez zarządu	504,30		504,30
	- w wspólnocie Własnościowej	101,57		101,57
	- w wspólnocie z CAF		253,69	253,69
- lokale socjalne	534,12		534,12	
3	Ilość mieszkań szt.	126	5	131
	-w zarządzie Spółki	67		67
	-w wspólnocie w zarządzie Spółki	22		22
	-w wspólnocie bez zarządu	17		17
	- w wspólnocie własnościowej	3		3
	- w wspólnocie z CAF		5	5
-lokalne socjalne	17		17	

**ZASOBY LOKALOWE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**  
zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej  
w Łobżenicy Sp. z o.o. (stan na 31.12.2019)

Lp.	Adres/ul./nr	Pow. m <sup>2</sup> ogółem lokali mieszkalnych	W tym lokale gminy m <sup>2</sup>	W tym lokale sprzedane m <sup>2</sup>	Ilość lokali r-m szt.	W tym ilość lokali gminy szt.	W tym lokale sprzedane szt.
1.	Rataje 13	334,25	75,15	259,10	7	2	5
2.	Wyrzyska 3	218,41	169,84	48,57	5	4	1
3.	Mickiewicza 3,3A,3B	202,74	75,79	126,95	5	2	3
4.	Złotowska 23 B	1.166,84	646,39	520,45	27	14	13
	<b>RAZEM:</b>	<b>1.922,24</b>	<b>967,17</b>	<b>955,07</b>	<b>44</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

**WSPÓLNOTY Z UDZIAŁEM CAF**  
stan na dzień 31.12.2019

Lp.	Adres/ulica i numer	Powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup>	Ilość lokali
1.	Walentykowo 19	71,00	1
2.	Wiktorówko 65	182,69	4
	<b>RAZEM</b>	<b>253,69</b>	<b>5</b>

**ZASOBY LOKALOWE W KTÓRYCH BRAK UMOWY O ZARZĄDZANIU dla**  
Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Łobżenicy Sp. z o.o.

Lp.	Adres/ul./nr	Pow. m <sup>2</sup> ogółem lokali mieszkalnych	W tym lokale gminy m <sup>2</sup>	W tym lokale sprzedane m <sup>2</sup>	Ilość lokali r-m szt.	W tym ilość lokali gminy szt.	W tym lokale sprzedane szt.
1.	Złotowska 12	205,23	87,64	117,59	6	3	3
2.	Sobieskiego 3	148,98	27,04	121,94	4	1	3
3.	Sikorskiego 11	218,81	60,91	157,90	5	2	3
4.	Sportowa 33	187,91	80,50	107,41	4	2	2
5.	Złotowska 18	360,97	199,06	161,91	8	5	3
6.	Wyrzyska 2	219,60	143,59	76,01	6	4	2
	<b>Razem</b>	<b>1.341,50</b>	<b>598,74</b>	<b>742,76</b>	<b>33</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

**WSPÓLNOTA PROWADZONA PRZEZ WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ**

Lp.	Adres/ul/nr	Pow. m <sup>2</sup> ogółem lokali mieszkalnych	W tym lokale gminy m <sup>2</sup>	W tym lokale sprzedane	Ilość lokali r-m szt.	W tym ilość lokali gminy szt.	W tym lokale sprzedane szt.
1.	Plac Wolności 1	355,80	101,57	254,23	8	3	5
	Razem	355,80	101,57	254,23	8	3	5

**ZASOBY LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH ZE 100 % UDZIAŁEM GMINY  
ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
I MIESZKANIOWEJ W ŁÓBŻENICY SP. Z O.O. (stan na 31.12.2019)**

Lp.	Adres/ ulica/nr	Powierzchnia mieszkań w m <sup>2</sup>	Ilość lokali
1.	600-lecia 1	221,15	4
2.	Sikorskiego 5	162,97	5
3.	Sienkiewicza 6a	270,39	7
4.	Sportowa 18	169,92	4
5.	Sportowa 21	144,16	5
6.	Złotowska 8	228,23	5
7.	Pawła Szczuki 1	114,61	2
8.	Złotowska 19	297,79	6
9.	Plac Wolności 3	155,70	4
10.	Plac Wolności 14	118,06	2
11.	Wyrzyska 6	175,97	3
12.	Plac Wolności 8	321,27	7
13.	Plac Zwycięstwa 10	209,04	6
14.	Dźwierszno Małe 18	223,71	5
15.	Łuchowo 77	42,18	1
16.	Dźwierszno Małe 15	100,63	2
17.	Fanianowo 28	169,10	1
18.	Dziegciarnia 16	148,55	2
19.	Dziegciarnia 17	127,60	2
20.	Ferdynandowo 6	504,00	8
21.	Kościeryn Mały 42	70,00	1

22.	Luchowo 30	133,71	2
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>4.108,74</b>	<b>84</b>

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
W LATACH 2021-2026**

Lp.	Treść	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	BUDYNKI OGÓŁEM	35	32	27	25	22	17
2.	IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (SZT. OGÓŁEM)	131	125	100	96	84	61
-	LOKALE – WŁASNOŚĆ GMINY	84	84	84	82	75	56
	W TYM: LOKALE SOCJALNE	13	13	13	13	13	8
-	LOKALE SPRZEDANE W ZARZĄDZIE SPÓŁKI	22	20	-	-	-	-
	W TYM: LOKALE SOCJALNE	1	-	-	-	-	-
-	LOKALE SPRZEDANE BEZ ZARZĄDU	17	16	11	9	4	-
	W TYM: LOKALE SOCJALNE	3	3	3	1	-	-
-	LOKALE SPRZEDANE W WSPÓLNOCIE WŁASNOŚCIOWEJ	3	-	-	-	-	-
	W TYM LOKALE SOCJALNE	-	-	-	-	-	-
-	W WSPÓLNOCIE Z CAF	5	5	5	5	5	5
3.	POWIERZCHNIA MIESZKAŃ (M <sup>2</sup> )	5.882,16	5.678,40	4.618,24	4.442,72	3.901,89	2.922,61
-	LOKALE WŁASNOŚĆ GMINY	3.569,46	3.569,46	3.569,46	3.454,85	3.113,08	2.412,49
	LOKALE SOCJALNE	391,53	391,53	391,53	391,53	391,53	256,43
-	LOKALE SPRZEDANE W ZARZĄDZIE SPÓŁKI	919,02	892,02	-	-	-	-
	LOKALE SOCJALNE	48,15	-	-	-	-	-
-	LOKALE SPRZEDANE BEZ ZARZĄDU	504,30	477,26	309,12	309,12	143,59	-
	LOKALE SOCJALNE	94,44	94,44	94,44	33,53	-	-

-	LOKALE SPRZEDANE W WSPÓLNOCIE WŁASNOŚ.	101,57	-	-	-	-	-
	LOKALE SOCJALNE	-	-	-	-	-	-
-	W WSPÓLNOCIE Z CAF	253,69	253,69	253,69	253,69	253,69	253,69

### **OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

1. wieku;
2. konstrukcji;
3. wyposażenia.

#### **Ad 1) Wiek budynków**

Większość budynków stanowiące zasoby komunalne to budynki wybudowane:

- a) w XIX wieku -18 budynków;
- b) do II wojny światowej-12 budynków;
- c) powojenne- 3 budynki

Są to więc obiekty 200-letnie mocno wyeksploatowane. W 88% znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

#### **Ad 2) Konstrukcja budynków**

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.

Do przykładowych można zaliczyć:

- fundamenty wraz z drenażami;
- izolacją przeciw wilgociową (poziomą i pionową);
- stolarkę okienną i drzwiową;
- instalacje;
- pokrycie dachów.

#### **Ad 3). Wyposażenie budynków**

##### KANALIZACJA

Budynki są podłączone do kanalizacji ściekowej (80 % budynków), bądź do zbiorników bezodpływowych – szamb (20 % budynków)

Stan techniczny instalacji jest bardzo zróżnicowany

## WODA

W instalację wodociągową wyposażone są budynki w 100%, instalacje te są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienienia i korozja rur wodociągowych powodują systematyczne awarie, zarówno po stronie przyłącza i instalacji wewnętrznej co powoduje wzrost kosztów na wymianę instalacji wodociągowej. W 60 % przyłącza wymieniono na nowe. Ze względów finansowych obecnie wykonane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobnych spraw. W 100% lokale posiadają opomiarowanie poboru wody (wodomierze).

## GAZ

W przyłącza gazu przewodowego wyposażone są 23 budynki (miasto- 100%).  
Przyłącza gazowe jak i instalacje wewnętrzne są w dobrym stanie technicznym (modernizacja w latach 1990/1991).

## ENERGIA ELEKTRYCZNA

Sytuacja energetyczna budynków nie odbiega od ogólnego stanu technicznego obiektów. Zły stan instalacji napowietrznych oraz instalacji wewnętrznej spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym (dodatkowe urządzenia w mieszkaniach) nie adekwatnym do projektowanego. W 45% lokali mieszkalnych dokonano wymiany instalacji na nową.

## CENTRALNE OGRZEWANIE

W centralne ogrzewanie wyposażone są 2 budynki co stanowi 5,26 ogółu, (kotłownie zasilane gazem) natomiast pozostałe budynki ogrzewane są w większości poprzez centralne ogrzewanie etażowe (84,74%) lub piece kaflowe 10%).

## LOKALE SOCJALNE I ZAMIENNE

Po dokonanych przeglądzie stwierdzono brak możliwości tworzenia lokali socjalnych i zamiennych w drodze adaptacji nowych pomieszczeń. W celu uzyskania dodatkowych lokali socjalnych i zamiennych proponuje się budowę nowych mieszkań komunalnych a opuszczone stare lokale o najgorszym standardzie zamieniać na socjalne i zamienne, bądź przeznaczyć na socjale lokale pozyskane z innych źródeł.

## **WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW Z LOKALAMI MIESZKALNYMI W PRZYŁĄCZA NA DZIEŃ 31.12.2019 R.**

Lp.	Rodzaj przyłącza	Ilość budynków szt.	% ogółu zasobów
1.	Wodociągowe	33	100
2.	Kanalizacyjne	33	100
3.	Gazowe – gaz przewodowy	23	69,70
4.	Elektryczne	33	100
5.	Centralne ogrzewanie	2	6,06

**STANDARD LOKALI MIESZKALNYCH  
stan na dzień 31.12.2019r.**

Lp.	Wyposażenie	Ilość lokali szt.	% do ogółu lokali	Powierzchnia m <sup>2</sup>	% do ogółu pow.
1.	Ogół zasobów mieszkaniowych	131	100	5.882,16	100
2.	Gaz, c.o., Łazienka, WC., instalacja wod-kan	14	10,69	867,54	14,75
2A	c.o., łazienka, WC, inst. wod-kan	8	6,11	504,00	8,57
4.	C.o., łazienka, w.c. inst. wod-kan lub gaz, łazienka, WC, inst. wod-kan	42	32,06	1.917,50	32,60
5.	Gaz, WC, inst. wod-kan lub gaz, łazienka, inst. wod-kan, lub łazienka, WC inst. Wod-kan	19	14,50	770,79	13,10
6.	Gaz, inst. wod-kan lub WC, inst. wod-kan, lub Łazienka, inst. wod-kan	34	25,95	1.299,44	22,09
7.	Instalacja wod-kan	14	10,69	522,89	8,89

**LOKALE MIESZKALNE WYPOSAŻONE  
W WODOMIERZE**

1.	Lokale z wodomierzami szt.	131	100,00 % ogółu lokali
----	----------------------------	-----	--------------------------

**2. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW  
I MODERNIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY  
ŁOBŹENICA W LATACH 2021 – 2026**

W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywanie bieżących remontów zachowawczych oraz wymian pokrycia dachowego, kompleksowych napraw elewacji budynków.



## REMONTY WYKONYWANE W LATACH 2015-2019 R.

Lp.	Rodzaje robót	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Wymiana stolarki otworowej	14	24	32	20	19
2.	Dofinansowanie do wymiany okien	18	-	-	-	-
3.	Roboty kominiarskie	5	1	2	4	3
4.	Roboty murarskie	1	-	-	-	-
5.	Malowanie klatek schodowych	1	3	1	-	8
6.	Roboty elektryczne	9	10	7	14	5
7.	Roboty ogólnobudowlane	10	10	8	12	10
8.	Roboty wod-kan	2	3	1	3	2
9.	Roboty dekarские	9	15	8	5	7
10.	Roboty zduńskie	5	5	10	-	-
11.	Przydział materiałów	2	3	7	1	3
12.	Roboty gazowe	-	1	-	3	-
	<b>Razem</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	<b>76</b>	<b>62</b>	<b>57</b>

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy Łobżenica. Z tego względu w latach 2021-2026 poza wykonaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników wewnętrznych tj.:

- wymiany instalacji elektrycznych;
- wymiany, remonty dachów i pokryć dachowych;
- remonty kominów.

W celu poprawienia estetyki budynków zaplanowano sukcesywne odnawianie elewacji budynków. Budowę nowych budynków proponuje się finansować ze środków pochodzących ze sprzedaży mienia komunalnego oraz przy współudziale środków zewnętrznych.

Należy podkreślić, że w budynkach, gdzie Gmina Łobżenica jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

### PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY ŁOBŻENICA W LATACH 2021-2026(w tysiącach złotych).

Lp.	Rodzaj robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Murarsko-tynkarskie	72	83	73	58	40	50
2.	Dekarsko-błacharskie	120	100	60	68	69	31
3.	Stolarka budowlana	25	15	23	22	22	15
4.	Malarskie i elewacje	40	30	29	17	20	17

5.	Instalacje c.o.	12	4	5	3	5	3
6.	Instalacje wod-kan	13	17	20	12	10	12
7.	Instalacje elektryczne	10	6	5	5	4	5
8.	Kominiarskie	10	7	4	4	4	5
9.	Roboty różne (awarie, rozbiórki i modernizacje)	15	24	23	20	21	19
10.	Dokumentacje i ekspertyzy	10	4	3	8	3	6
	<b>RAZEM</b>	<b>327</b>	<b>290</b>	<b>245</b>	<b>217</b>	<b>198</b>	<b>163</b>

Powyższy plan remontów i modernizacji możliwy jest do zrealizowania w 100% tylko w przypadku terminowego regulowania należności za najem.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. zadłużenie z tytułu najmu wynosi 117.032,68 zł.

### 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Na podstawie dotychczasowej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali w latach 2015-2020 kształtowała się na poziomie 4-5 lokali rocznie. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała sytuacja gospodarcza kraju i sytuacja ekonomiczno-mieszkaniowa poszczególnych mieszkańców.

W związku z tym sprzedaż w latach 2021 – 2026 przyjęto na poziomie:

2021 - -

2022 – 3 budynki

2023 – 5 budynków

2024 – 2 budynki + garaże i pomieszczenia gospodarcze

2025 – 3 budynki

2026 – 5 budynków

### WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH PROPONOWANYCH DO SPRZEDAŻY

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku ogółem/szt./	W tym ilość lokali gminu przewidzianych do sprzedaży/szt./	W tym ilość lokali sprzedanych /szt./	Uwagi
1.	Rataje 13	7	2	5	-
2.	Złotowska 23 B	27	14	13	-

3.	Sobieskiego 3	4	1	3	-
4.	Wyrzyska 3	5	4	1	-
5.	Mickiewicza 3, 3a, 3b	5	2	3	-
6.	Plac Zwycięstwa 10	6	6	0	-
7.	Sportowa 33	4	2	2	-
8.	Złotowska 12	6	3	3	-
9.	Sikorskiego 11	5	2	3	-
10.	Dźwierszno Małe 18	5	5	0	-
11.	Plac Wolności 14	2	2	0	-
12.	Plac Wolności 1	8	3	5	-
13.	Złotowska 8	5	5	0	-
14.	Złotowska 18	8	5	3	-
15.	Złotowska 19	6	6	0	-
16.	Pawła Szczuki 1	2	2	0	-
17.	Dźwierszno Małe 15	1	2	0	-

Ponadto typuje się do sprzedaży garaże i pomieszczenia gospodarcze zlokalizowane w:

- Luchowie 22 (4 garaże, 4 pomieszczenia gospodarcze),

-Chlebnie 12A (4 garaże)

#### **4.ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1.Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Łobzenicy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

2.Prognozuje się wzrost stawek czynszu w latach:

2021 – 15 %

2022 – 10 %

2023 – 10 %

2024 – 8 %

2025 – 8 %

2026 – 6 %

3.Podwyżka stawki czynszu następować będzie jeden raz w roku w miesiącu październiku każdego roku.

4.Ustala się czynniki obniżające za 1 m<sup>2</sup> ze względów na:

a) wyposażenie lokalu w urządzenia

- brak co – 10 %

- brak wody – 10 %
- brak kanalizacji – 10 %
- brak gazu – 10 %
- brak WC – 5 %
- brak łazienki – 5 %

b) położenie – teren wiejski – 10 %

5. Ustala się podwyżkę stawki czynszu z lokali nowo oddanych do użytku – 20 %.

6. Stawka za lokal socjalny 20% stawki bazowej mieszkania.

7. Do lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.

8. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

9. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniając ulepszenia. Rozliczenie z tytułu ulepszeń dokonywanych przez najemcę lokalu w okresie obowiązywania umowy najmu, strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie umowy.

## **5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANIE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Łobzenicy, co polega w szczególności na:

- a) prowadzenie ewidencji nieruchomości;
- b) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacji tych należności;
- e) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- f) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o roszczenia ze stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

### **Wyżej wymienione czynności powierza się:**

Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobzenicy Spółka z o.o.

### **Zarządzanie zasobami:**

1) Komunalnymi – odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie:

Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr.71 poz.733), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 roku, Nr 46 po.543 z późniejszymi zmianami), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Miejskiej Łobzenica i innych przepisów.

2) Lokalami stanowiącymi współwłasność w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własność lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi

zmianami) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami). Postępujące ograniczenie rynkowe zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług, jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi. W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że Miasto i Gmina znajdują się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

## 6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy (w tys. zł.) uzyskiwane są z wpływów za wynajem lokali mieszkalnych, użytkowanych i garaży.

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Lokale mieszkalne czynsze	285,3	258,6	213,8	198,1	174,2	143,6
2.	Lokale socjalne czynsze	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,3
3.	Lokale wykupione zaliczki	25,1	22,8	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Lokale użytkowe czynsze	56,4	54,0	54,1	54,2	54,3	54,4
5.	Dzierżawy garaży	5,1	5,1	5,1	5,1	0,0	0,0
	<b>RAZEM</b>	<b>376,7</b>	<b>345,3</b>	<b>277,7</b>	<b>262,1</b>	<b>233,1</b>	<b>202,3</b>

## 7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY

1. Koszty utrzymania zasobów obejmują dwa podstawowe elementy tj.

- koszty eksploatacyjne;
- koszty remontowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	OGÓLEM	376,7	345,3	277,7	262,1	233,1	202,3
2.	EKSPLATACJA	94,2	86,4	69,4	65,5	58,3	50,6
3.	REMONTY	282,5	258,9	208,3	196,6	174,8	151,7

UWAGA: (dot. wszystkich zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych)

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych (zgodnie z ustawą o własności lokali).

**8. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ  
WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ  
GOSPODAROWNIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY ŁOBŻENICA**

1. Planuję się sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli nr 1.
2. Do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych przewiduje się konieczność stworzenia nowych lokali mieszkalnych poprzez:
  - przystosowanie innych obiektów gminnych na lokale mieszkalne,
  - przeznaczenie środków finansowych uzyskiwanych z gospodarowania mieniem komunalnym,
  - pozyskiwanie środków zewnętrznych na dofinansowanie budownictwa komunalnego.

### **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy" (na co najmniej 5 lat).

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.