

**UCHWAŁA NR XXX/281/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY**

z dnia 27 maja 2021 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 z późn. zm.),

Rada Miejska w Łobżenicy

uchwala, 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 XXX/281/21
Rady Miejskiej w Łobzenicy
z dnia 27 maja 2021 r.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ŁOBŻENICA
w latach 2021-2026**

Spis treści

I.	Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026	4
1.	Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy	4
2.	Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026	6
1.3.	Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.	7
II.	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026.....	8
1.	Analiza potrzeb remontowych	8
2.	Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2021-2026	9
III.	Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2026	12
1.	Planowana sprzedaż lokali.....	12
IV.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	14
1.	Zasady polityki czynszowej	14
2.	Warunki obniżania czynszów	15
V.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026	15
VI.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026	16
VII.	Wysokość kosztów w latach 2021 – 2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.....	16
VIII.	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łobżenica.....	19
1.	Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali	19
2.	Planowana sprzedaż lokali.....	19
3.	Likwidacja lokali niesamodzielnych.....	19
4.	Warunki zamiany lokali	20

5. Podjęmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych	20
6. Działania w zakresie rewitalizacji	20
7. Pozostałe działania.....	21
Spis tabel.....	22
Spis rysunków	22

I. Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób gminy Łobzenica tworzą lokale położone w budynkach, które są w całości własnością Gminy, lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobzenicy Sp. z o.o. (zwana dalej Spółką), lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które nie posiadają zarządcy, lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę, lokale położone we wspólnocie z Centrum Administracyjno-Finansowym oraz lokale socjalne.

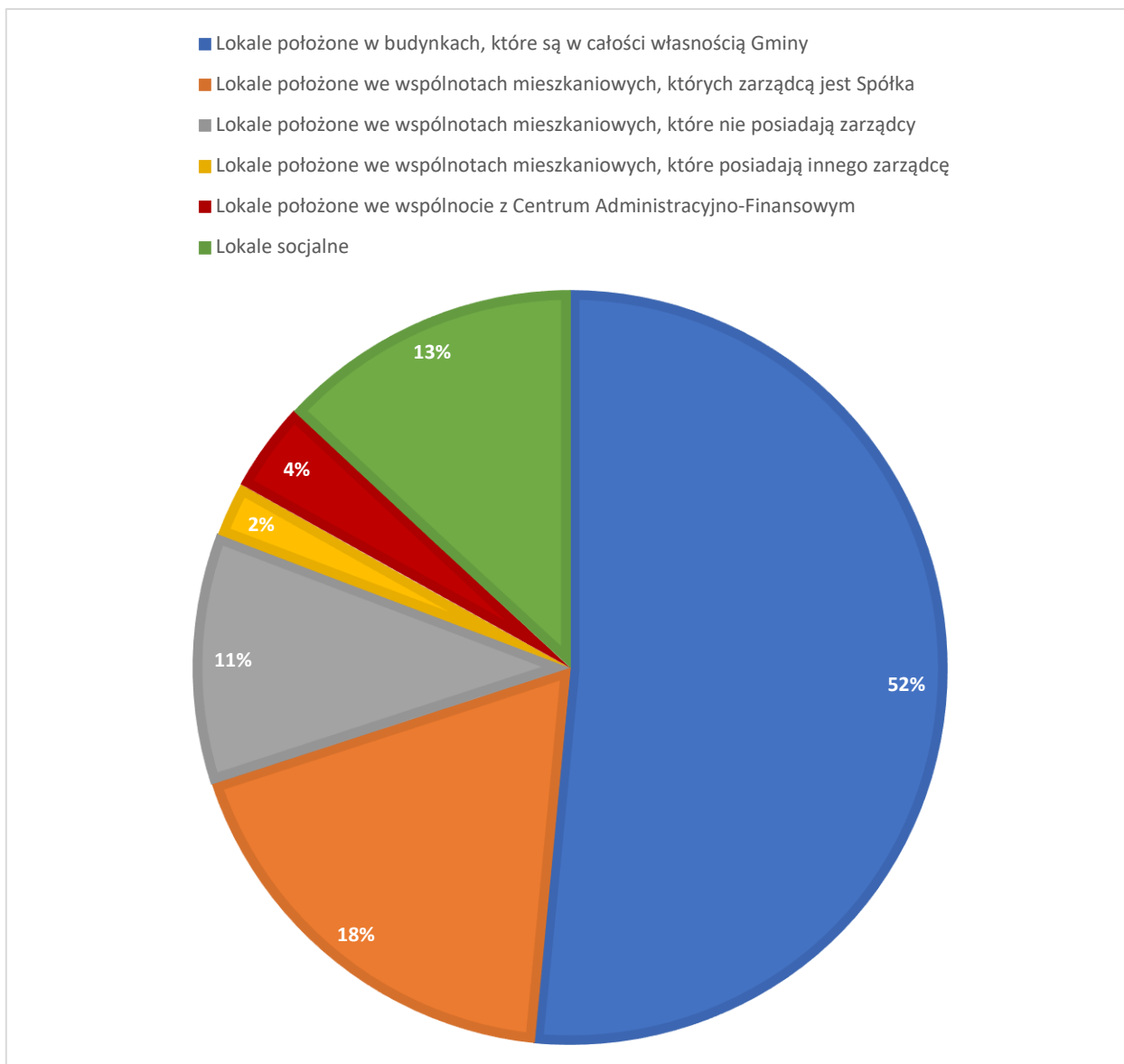
Według danych na 31 stycznia 2021 roku, Gmina Łobzenica dysponowała łącznie 130 lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych gminy Łobzenica prezentuje tabela numer 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminny wg stanu na dzień 31.01.2021 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (w m ²)	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu (w m ²)
1.	Lokale komunalne położone w budynkach, które są w całości własnością Gminy	67	3 419,75	51,04
	Lokale socjalne położone w budynkach, które są w całości własnością Gminy	13	391,53	30,12
2.	Lokale komunalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest Spółka	24	1 033,22	43,05
	Lokale socjalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest Spółka	1	48,15	48,15
3.	Lokale komunalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, które nie posiadają zarządcy	14	504,30	36,02
	Lokale socjalne położone we wspólnotach mieszkaniowych, które nie posiadają zarządcy	3	94,44	31,48
4.	Lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę	3	101,57	33,86
5.	Lokale położone we wspólnocie z Centrum Administracyjno-Finansowym	5	253,69	50,74
	Razem	130	5 846,65	44,97

Największą liczbę lokali – 52% w stosunku do całego zasobu mieszkaniowego stanowią lokale położone w budynkach, które są w całości własnością Gminy, 18% to lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, których zarządcą jest Spółka, 11% to lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które nie posiadają zarządcy oraz 13% to lokale socjalne, natomiast najmniejszy udział stanowią lokale położone we wspólnocie z Centrum Administracyjno-Finansowym – 4% oraz lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają innego zarządcę – 2%

Rysunek 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym.



2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2026 będzie ulegać zmianom. Dopuszcza się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy za pomocą zakupu lub budowy nowych mieszkań. Jeżeli będzie możliwość pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych, nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących aktualnie inne funkcje oraz wprowadzenia do zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2026 będą:

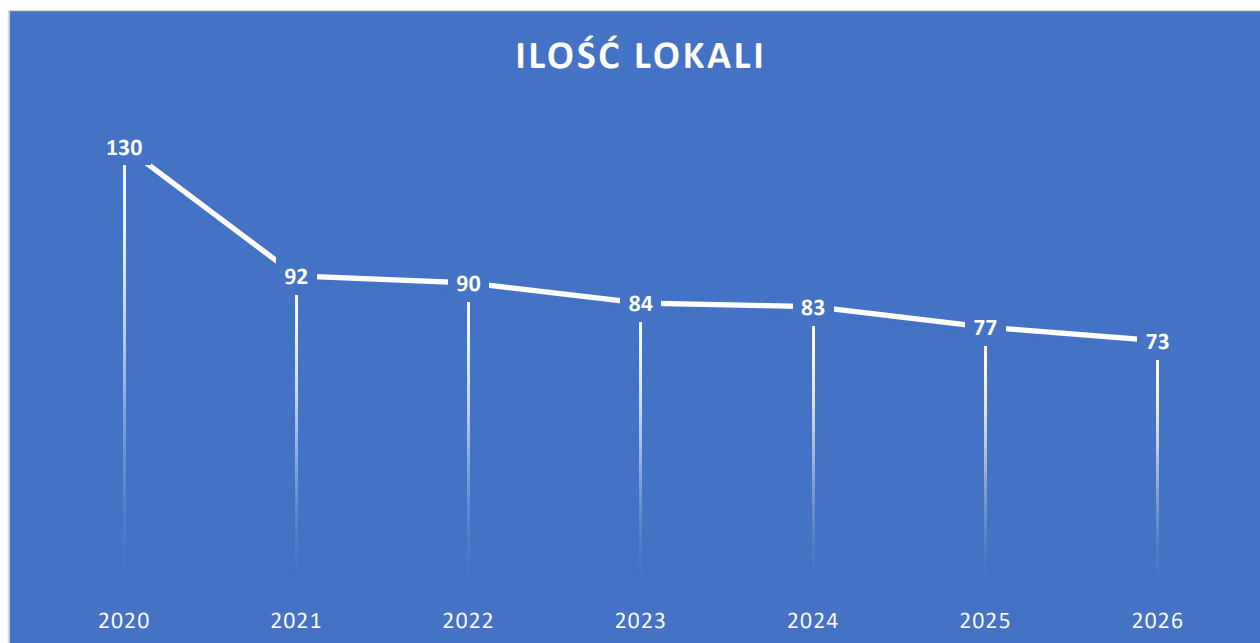
- a. zredukowanie liczby lokali mieszkalnych w związku z kontynuacją sprzedaży budynków i lokali, w których rozpoczęto lub zaplanowano sprzedaż, uzależnioną od zainteresowania najemców wykupem mieszkań,
- b. pomniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż lokali nieprzewidzianych do ponownego zasiedlenia,
- c. zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z usamodzielnianiem, w których pomieszczenia używane były wspólnie przez kilku lokatorów,
- d. zmniejszenie liczby nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z uwagi na przeznaczenie do sprzedaży, zmianę sposobu użytkowania, lub pod planowane inwestycje,
- e. wyłączenie z użytkowania lokali i budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym,
- f. zmiany w zakresie posiadanego zasobu z uwagi na regulacje stanów prawnych budynków w posiadaniu samoistnym gminy Łobżenica,
- g. zwiększenie ilości mieszkań poprzez podział dużych lokali na mniejsze – z zapewnieniem pełnej infrastruktury wod-kan, elektrycznej, gazowej etc.

Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021 - 2026

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wielkość zasobu na początku roku	130	92	90	84	83	77
Sprzedaż lokali	- 36	-2	-6	-1	-6	-4
Wyłączenia lokali (sprzedaż budynków, zmiany sposobu użytkowania, zły stan techniczny, nieopłacalny remont, scalanie lokali)	-2	0	0	0	0	0
Rozbiórki (liczba lokali)	0	0	0	0	0	0
Regulacje stanów prawnych	0	0	0	0	1	0
Wielkość zasobu na koniec roku	92	90	84	83	77	73

Powyższa prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy wskazuje, że w okresie od 2021 do 2026 roku nastąpi zmniejszenie liczby mieszkań o 57 lokali, czyli o 43,85%. Trend ten ilustruje rysunek numer 2.

Rysunek 2. Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026



1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu są m.in. wiek budynku, konstrukcja budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Na podstawie informacji wynikających z okresowych kontroli budynków polegających m.in. na sprawdzeniu ich stanu technicznego, dokonano charakterystyki mieszkaniowego zasobu gminy Łobżenica według następujących kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów

budynku:

- a. stan bardzo dobry – zużycie na poziomie 0-15%, elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
- b. stan dobry – zużycie na poziomie 15 – 30%, elementy budynku są utrzymane należycie. Celowe jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacjach,
- c. stan średni – zużycie na poziomie 30 – 40%, w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont kapitalny,
- d. stan dopuszczający – zużycie na poziomie 40 – 60%, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów,
- e. stan zły – zużycie na poziomie 60 – 100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Wymagany jest remont kapitalny lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

Zgodnie z wyżej wymienionym podziałem, sporządzono prognozę stanu technicznego zasobu przedstawioną w tabeli numer 3. Wartości podane są zawsze na stan 1 stycznia danego roku.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2021-2026

Rok	stan bardzo dobry		stan dobry		stan średni		stan dopuszczający		stan zły	
	budynki	%	budynki	%	budynki	%	budynki	%	budynki	%
2021	0	0	3	9,68	28	90,32	0	0	0	0
2022	0	0	2	9,52	19	90,48	0	0	0	0
2023	0	0	2	10,53	17	89,47	0	0	0	0
2024	0	0	2	11,11	16	88,89	0	0	0	0
2025	0	0	2	11,76	15	88,24	0	0	0	0
2026	0	0	2	13,33	13	86,67	0	0	0	0

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026

1. Analiza potrzeb remontowych

Analiza potrzeb remontowych przedstawiona w tabeli numer 4 jest prowadzona w oparciu o protokoły z dokonywanych okresowych przeglądów budowlanych, potrzeb zgłaszanych przez zarządcę zasobu, wnioski najemców oraz zakresy remontów zwolnionych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Tabela 4. Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2026

L.p.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe w tys. zł					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Remonty dachów, przewodów kominowych i wentylacji	100	175	120	100	140	0
2.	Docieplenie budynku + elewacja	0	60	90	80	50	180
3.	Remonty klatek schodowych	8	12	13	10	7	0
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	9	8	8	8	8	8
5.	Remonty instalacji wod-kan	1	1	1	1	4	10
6.	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	2	3	3	2	3	3
7.	Remonty instalacji elektrycznych	2	2	2	2	2	2
8.	Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	25	0	0	0	0	0
9.	Remonty podłóg	5	5	5	5	5	5
10.	Inne wydatki	8	15	10	0	0	0
Razem		160	281	252	208	219	208

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2021-2026

Planowanie remontów i modernizacji budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, osób trzecich oraz mienia,
- usuwanie awarii,
- remonty lokali realizowane na wnioski najemców lokali,
- roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych,
- roboty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przez ponownym zasiedleniem,
- roboty w budynkach przejętych na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Uwzględniając powyższe założenia oraz dostępną wysokość środków finansowych, plany remontów i modernizacji budynków oraz lokali na lata 2021-2026 przedstawia odpowiednio tabela numer 5.

Tabela 5. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2021-2026

L.p.	Adres budynku	Rok 2021 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	ul. Złotowska 8, 8A	Wymiana poszycia dachowego	100 000,00 zł
2.	Ferdynandowo 6	Odmalowanie klatek, uzupełnienie ubytków w tynku, naprawa schodów	8 000,00 zł
3.	ul. Sikorskiego 11 ul. Sikorskiego 5 Plac Wolności 3 ul. 600-lecia 1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	9 000,00 zł
4.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji wod-kan	1 000,00 zł
5.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	2 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
7.	ul. Sienkiewicza 6a	Kapitałny remont lokalu do ponownego zasiedlenia	25 000,00 zł
8.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
9.	ul. Sportowa 21	Wykonanie nowego ogrodzenia i bramy	8 000,00 zł
Razem			160 000,00 zł
L.p.	Adres budynku	Rok 2022 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	Plac Wolności 14	Wymiana poszycia dachowego – druga część dachu	50 000,00 zł
2.	ul. Wyrzyska 6	Wykonanie nowego poszycia dachowego, ocieplenie + elewacja	150 000,00 zł
3.	ul. Sienkiewicza 6a	Wykonanie ocieplenia + elewacja – II etap	35 000,00 zł
4.	ul. 600-lecia 1 ul. Sienkiewicza 6a	Odmalowanie klatek, uzupełnienie ubytków w tynku, naprawa schodów	12 000,00 zł
5.	Wszystkie budynki w zasobie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według składanych wniosków	8 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji wod-kan	1 000,00 zł
7.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	3 000,00 zł
8.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
9.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
10.	Dźwierszno Małe 18	Rozbiórka budynku gospodarczego	15 000,00 zł
Razem			281 000,00 zł
L.p.	Adres budynku	Rok 2023 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	Plac Wolności 8	Wymiana poszycia dachowego	120 000,00 zł
2.	ul. 600-lecia 1	Wykonanie ocieplenia + elewacja	90 000,00 zł
3.	Dźwierszno Małe 18 Dźwierszno Małe 15	Odmalowanie klatek, uzupełnienie ubytków w tynku, naprawa schodów	13 000,00 zł

4.	Wszystkie budynki w zasobie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według składanych wniosków	8 000,00 zł
5.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji wod-kan	1 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	3 000,00 zł
7.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
8.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
9.	ul. Sportowa 21	Likwidacja piwnicy przy budynku	10 000,00 zł
Razem			252 000,00 zł
L.p.	Adres budynku	Rok 2024 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	ul. Sikorskiego 5	Wymiana poszycia dachowego	90 000,00 zł
2.	ul. Sikorskiego 5	Wykonanie ocieplenia + elewacja	80 000,00 zł
3.	Dziegciarnia 16	Remont kominów	10 000,00 zł
4.	Plac Wolności 8 Dziegciarnia 16	Odmalowanie klatek, uzupełnienie ubytków w tynku, naprawa schodów	10 000,00 zł
5.	Wszystkie budynki w zasobie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według składanych wniosków	8 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji wod-kan	1 000,00 zł
7.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	2 000,00 zł
8.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
9.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
Razem			208 000,00 zł
L.p.	Adres budynku	Rok 2025 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	ul. Ferdynandowo 6	Wymiana poszycia dachowego	70 000,00 zł
2.	ul. Sportowa 21	Wymiana poszycia dachowego	70 000,00 zł
3.	Plac Wolności 14	Ocieplenie budynku od strony podwórka + elewacja	50 000,00 zł
4.	Dziegciarnia 17	Odmalowanie klatek, uzupełnienie ubytków w tynku, naprawa schodów	7 000,00 zł
5.	Dziegciarnia 17 Wszystkie budynki w zasobie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według składanych wniosków	8 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji wod-kan	4 000,00 zł
7.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	3 000,00 zł
8.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
9.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
Razem			210 000,00 zł

L.p.	Adres budynku	Rok 2026 Rodzaj robót	Szacunkowa wartość robót
1.	Plac Zwycięstwa 10	Ocieplenie budynku + elewacja	180 000,00 zł
2.	Wszystkie budynki w zasobie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według składanych wniosków	8 000,00 zł
3.	Plac Zwycięstwa 10	Kapitałny remont instalacji wod-kan	10 000,00 zł
4.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji grzewczych, w tym przestawianie pieca kaflowego	3 000,00 zł
5.	Wszystkie budynki w zasobie	Doraźne remonty instalacji elektrycznych	2 000,00 zł
6.	Wszystkie budynki w zasobie	Remonty podłóg wg składanych wniosków przez najemców	5 000,00 zł
Razem			208 000,00 zł

Prace służące przeciwdziałaniu degradacji stanu technicznego zasobu komunalnego, realizowane będą stosownie do możliwości finansowych Spółki oraz Gminy Łobzenica, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Niemniej jednak, z uwagi na potrzebę zapobiegania pogorszeniu stanu technicznego budynków i podnoszenia standardu poprzez dostosowanie do aktualnych warunków technicznych, konieczne są dodatkowe wydatki inwestycyjne.

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2026

1. Planowana sprzedaż lokali

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się w kolejnych latach następujące lokale:

a. rok 2021:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
ul. Złotowska 28B	27	0	13	14
ul. Złotowska 12	6	0	3	3
ul. Złotowska 18	8	1	3	4
Plac Wolności 1	8	0	5	3
ul. Adama Mickiewicza 3, 3A	5	0	3	2
ul. Sobieskiego 3	4	0	3	1
ul. Sportowa 33	4	0	2	2
ul. Wyrzyska 3	5	0	1	4
ul. Wyrzyska 2	6	0	2	4
Rataje 13	7	1	5	1
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				38

b. rok 2022:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
ul. Pawła Szczuki 1	2	0	1	1
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				1

c. rok 2023:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
Dźwierszno Małe 18	5	0	0	5
Dźwierszno Małe 15	2	1	0	1
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				6

d. rok 2024:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
Kościeryn Mały 42	1	0	0	1
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				1

e. rok 2025:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
ul. Złotowska 19	6	0	0	6
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				6

f. rok 2026:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali przeznaczonych do wykupu
	Komunalne	Socjalne		
Dziegiarnia 16	2	1	0	2
Dziegiarnia 17	2	0	0	2
Łącznie ilość lokali do sprzedaży				4

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie. Spółka dąży do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty i inwestycje.

W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

- a. stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Łobzenicy w oparciu o zasady określone ustawami i niniejszą uchwałą,
- b. zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku,
- c. w latach 2021 – 2026 bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrastać będzie rocznie nie więcej niż o 20% stawki obowiązującej.

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łobzenica z wyłączeniem umów najmu socjalnego są ustalone z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową. Czynniki zmieniające stawkę czynszu najmu przedstawia tabela numer 6.

Tabela 6. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu		Podwyższające	Obniżające
1.	Położenie budynku			
	1.1.	w zabudowie zwartej	+ 5%	
	1.2.	na wsi		- 5%
2.	Położenie lokalu w budynku			
	2.1.	parter	+ 2%	
	2.2.	I piętro		- 1%
	2.3.	II piętro		- 2%
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan			
	3.1.	brak centralnego ogrzewania		- 5%
	3.2.	brak wody bieżącej		- 10%
	3.3.	brak zbiorczej kanalizacji sanitarnej		- 5%
	3.4.	brak instalacji gazowej		- 2%
	3.5.	brak toalety		- 5%
	3.6.	brak łazienki		- 5%

4.	Ogólny stan techniczny budynku			
	4.1.	budynki z całkowitym ociepleniem ścian	+ 5%	
	4.2.	budynki wybudowane po 2005 roku	+ 5%	
	4.3.	budynki przeznaczone do kapitalnego remontu lub rozbiórki		- 5%

2. Warunki obniżania czynszów

Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach będą stosowane, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

Wysokość dochodu uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu, jak i ich zróżnicowanie określa uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu:

- a. 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – obniżka 5%
- b. 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – obniżka 5%

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w stosunku do lokali stanowiących własność lub pozostających w posiadaniu samoistnym gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o.o. na podstawie zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami.

Zarządzanie odbywa się w sposób polegający na podejmowaniu czynności obejmujących m.in. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, organizowanie i prowadzenie remontów, konserwację bieżącą sieci instalacyjnej, obsługę finansowo-księgową zarządzanie zasobu, wykonywanie czynności prawnych, w tym zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów, przygotowanie postępowań windykacyjnych, a także inne czynności określone w umowie.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o.o. zobowiązany jest do wykonywania swoich czynności zarządzania z należytą starannością oraz do kontroli nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi, a także ochrony interesów gminy w toku realizacji powierzonych zadań i czynności.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026 będą wynikać z systematycznego monitorowania wykonanych zadań i zmierzać m.in. do:

- a. stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- b. skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem gminy,
- c. obniżenia kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

Przyjęty model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Łobżenica wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania. Wobec tego, Gmina Łobżenica nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami mieszkaniowymi.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 będą środki uzyskiwane z wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Środki finansowe przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową pochodzić będą również z:

- a. dotacji z budżetu Gminy Łobżenica,
- b. przychodów z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- c. źródeł zewnętrznych.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o.o., jako Zarządca zasobu komunalnego nie otrzymuje środków pieniężnych z tytułu sprzedaży budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych. Środki te w 100% trafiają do budżetu Gminy Łobżenica.

VII. Wysokość kosztów w latach 2021 – 2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Z utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w tabeli 7 – wartości podane w tysiącach złotych.

Jako podstawę obliczeń przyjęto koszty poniesione faktycznie w 2020 roku oraz działania zawarte w Tabeli numer 4. Założono, że powierzchnia zasobu będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w pierwszym rozdziale, natomiast koszty w oparciu o prognozowane podwyżki będą systematycznie wzrastać.

Tabela 7. Prognozowana wysokość nakładów finansowych w latach 2021-2026 w tysiącach złotych

L.p.	Rodzaje kosztów	Rok					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	108	111	139	141	128	138
2.	Koszty remontów	33	46	42	28	29	28
3.	Koszty modernizacji budynków i lokali oraz inwestycje	125	235	210	180	190	180
4.	Koszty zarządu nieruchomościami, których gmina jest jedynym właścicielem	75	75	75	95	95	95
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	44	44	44	66	66	66
6.	Koszty ponoszone we wspólnotach, w których gmina posiada lokale, a Spółka nie jest zarządcą – składki remontowe	2	0	0	0	0	0
	RAZEM	387	511	510	510	508	507

Strukturę wydatków ilustruje rysunek numer 3.

Rysunek 3. Struktura wydatków na zasoby mieszkaniowe w poszczególnych latach

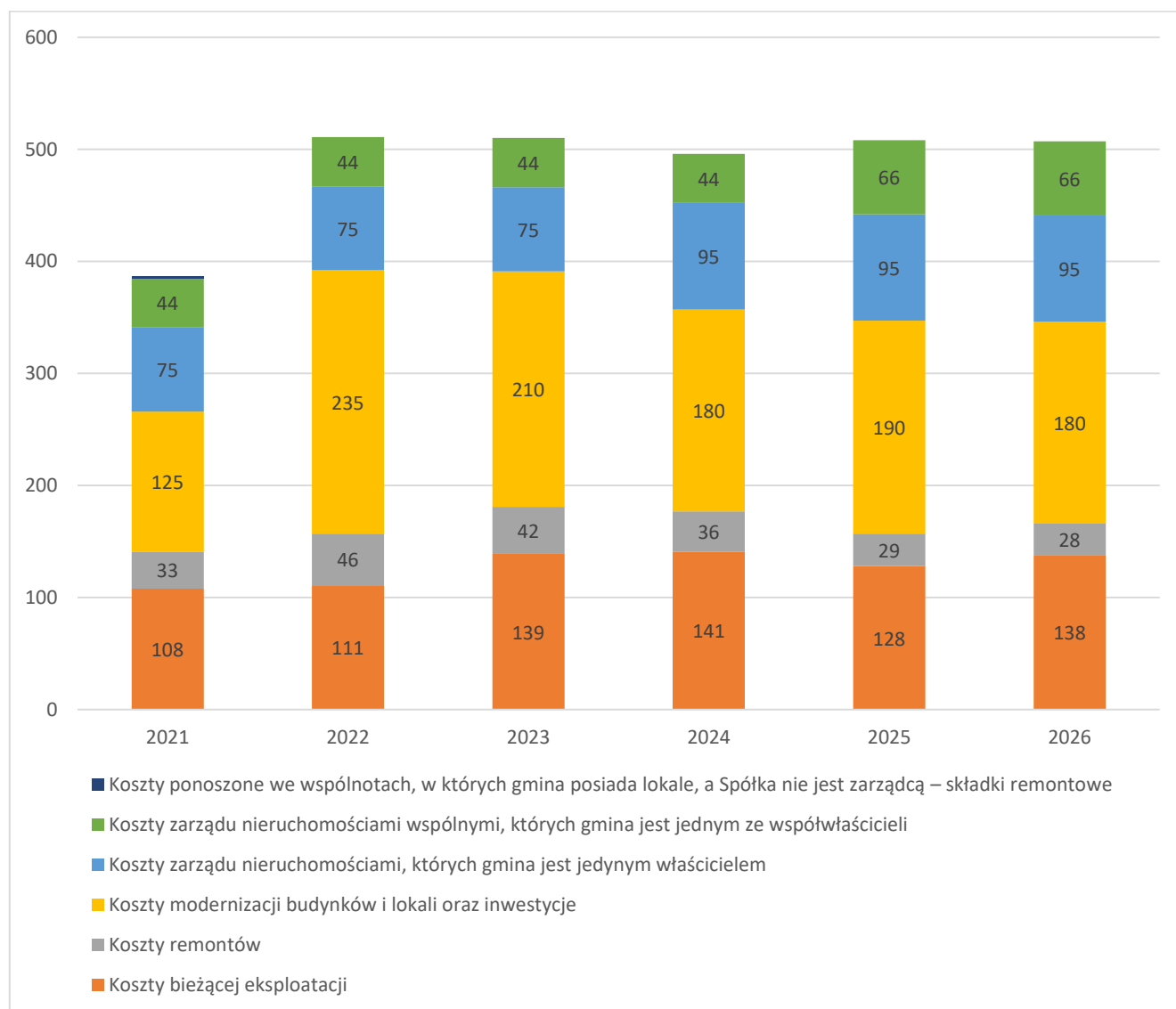


Tabela 8. Prognozowane nakłady finansowe i ich finansowania w latach 2021-2026

Rok	Łączna prognozowana wysokość nakładów finansowych w tys. zł	Prognozowane przychody z czynszów w tys. zł	Prognozowane finansowanie z budżetu gminy w tys. zł
2021	387	362	25
2022	511	361	150
2023	510	360	150
2024	510	360	150
2025	508	358	150
2026	507	357	150
Razem	2 933	2 158	775

Analizując tabelę 8 widać, że potrzeby finansowe na lata 2021 – 2026 są znacznie większe, aniżeli prognozowane przychody z czynszów, w związku z czym, niezbędne jest finansowanie z budżetu Gminy Łobżenica, aby móc modernizować budynki w zasobie. Prognozowane przychody z czynszów uwzględniają realizację planowanych sprzedaży lokali.

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

1. Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Na lokale zamienne przeznacza się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale wynajęte na ten cel od innych podmiotów.

Lokale zamienne zapewnia się dla lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny oraz na czas prowadzenia wymaganej naprawy.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i napraw lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów i napraw.

2. Planowana sprzedaż lokali

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznacza się lokale w budynkach wymienionych w rozdziale III, punkt 1 Programu. Planowana wielkość sprzedaży lokali uwzględnia fakt występowania na terenie gminy Łobżenica dużego zapotrzebowania na wynajem mieszkalnych lokali komunalnych.

3. Likwidacja lokali niesamodzielnych

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych poprzez:

- a. scalanie lokali, w których lokatorzy korzystają ze wspólnych pomieszczeń,
- b. podział i modernizację lokali,
- c. kierowanie najemców lokali niesamodzielnych do innych lokali i tworzenie w ten sposób lokali samodzielnych.

4. Warunki zamiany lokali

Warunkiem dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach jest:

- a. zachowanie przez najemców lokali, po dokonanej zamianie, metrażu lokalu nie mniejszego niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- b. pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

Szczegółowe warunki dokonywania zamian lokali określa uchwała Rady Miejskiej Gminy Łobżenica w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łobżenica.

5. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych

Spółka prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz na rzecz zmniejszenia zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. W tym celu umożliwia się ratąną spłatę zaległości. Niezależnie od instrumentów umożliwiających zmniejszanie zadłużenia z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego funkcjonują również narzędzia umożliwiające zmniejszenie opłat za lokal takie jak: dodatek mieszkaniowy, zamiana lokalu na mniejszy.

6. Działania w zakresie rewitalizacji

Rewitalizacja ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących na obszarze objętym programem rewitalizacji i obejmuje różne wymiary życia społecznego. W ramach rewitalizacji zasobu, będą podejmowane działania obejmujące:

- a. zmianę sposobu ogrzewania tj. likwidację pieców węglowych i ich zastąpieniu ekologicznym źródłem ciepła,
- b. podniesienie standardu zamieszkiwania poprzez modernizację budynków i mieszkań polegające na remontach dachu, instalacji, klatek schodowych, elewacji, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian, niejednokrotnie również likwidację wspólnych sanitariatów znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań w miarę posiadanych możliwości technicznych;
- c. poprawę funkcjonalności podwórek przy budynkach poprzez wykonanie odwodnienia, utwardzenia terenu, nawierzchni dojazdów.

7. Pozostałe działania

Pozostałe działania, które będą miały wpływ na poprawę gospodarki mieszkaniowej:

- a. zawieranie umów na wykonanie remontów lokali na całkowity lub częściowy koszt przyszłych najemców w sytuacji wyczerpania w danym roku budżetowym środków finansowych na remonty lub z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- b. przeznaczenie zwolnionych lokali, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie na pomieszczenia wykorzystywane w celu złożenia rzeczy ruchomych w ramach wykonywanych przez komornika czynności opróżnienia lokali;
- c. przeznaczenie do sprzedaży budynków, których wszystkie lokale zostały zwolnione;
- d. rozszerzenie zasięgu wykorzystywania istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, programy wsparcia), na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- e. zawieranie umów o adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne zgodnie z zasadami i trybem określonym w zarządzeniu Burmistrza;
- f. w uzasadnionych przypadkach zawieranie umów najmu socjalnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Spis tabel

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminny wg stanu na dzień 31.01.2021 r.....	4
Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021 - 2026.....	7
Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2021-2026	8
Tabela 4. Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2026	9
Tabela 5. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2021-2026.....	10
Tabela 6. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej	14
Tabela 7. Prognozowana wysokość nakładów finansowych w latach 2021-2026 w tysiącach złotych.....	17
Tabela 8. Prognozowane nakłady finansowe i ich finansowania w latach 2021-2026.....	18

Spis rysunków

Rysunek 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym.....	5
Rysunek 2. Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2026.....	7
Rysunek 3. Struktura wydatków na zasoby mieszkaniowe w poszczególnych latach	18

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 z późn. zm.) 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.