

**UCHWAŁA NR V/22/2015  
RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM**

z dnia 17 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy  
Lubień Kujawski na lata 2015 - 2020**

Na podstawie 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 (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubień Kujawski na lata 2015-2020, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubienia Kujawskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady**

**Marek Małachowski**



Załącznik do Uchwały Nr V/22/2015  
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim  
z dnia 17 marca 2015 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBIEŃ KUJAWSKI NA LATA 2015 - 2020

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 wraz z późniejszymi zmianami). Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

Najistotniejsze elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie, obejmującym pięcioletni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2020.

### DZIAŁ I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

#### Charakterystyka istniejącego stanu

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. mieszkaniowy zasób Gminy Lubień Kujawski obejmuje 20 budynków, w których znajduje się 78 lokali mieszkalnych, z czego 74 zlokalizowanych jest w mieście, natomiast 4 na terenie wiejskim. Współwłasnością objętych jest 5 budynków.

Administratorami lokali są:

1. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubieniu Kuj. – 71 lokali w 14 budynkach
2. Gmina Lubień Kujawski – 7 lokali w 6 budynkach

Wykaz budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lubień Kujawski:

| L.p. | Budynek                                  | Lokal komunalny | Lokal gminny | Powierzchnia m2 |
|------|--|-----------------|--------------|-----------------|
| 1    | Kłóbka                                   |                 | 1            | 88              |
| 2    | Gole                                     |                 | 2            | 62,5            |
| 3    | Lubień Kujawski                          |                 | 1            | 31,32           |
| 4    | Lubień Kujawski                          |                 | 1            | 60              |
| 5    | Lubień Kujawski<br>ul. Szkolna           |                 | 1            | 82              |
| 6    | Lubień Kujawski<br>Ul. Wojska Polskiego  |                 | 1            | 52              |
| 7    | Lubień Kujawski<br>Ul. 1 maja 4          | 2               |              | 97              |
| 8    | Lubień Kujawski<br>ul. Kościuszki 4      | 1               |              | 56,2            |
| 9    | Lubień Kujawski<br>Ul. Żwirki i Wigury 6 | 2               |              | 100,8           |
| 10   | Lubień Kujawski<br>Plac Wolności 23      | 2               |              | 106,33          |
| 11   | Lubień Kujawski                          | 7               |              | 196,3           |

|    |  |           |          |                 |
|----|--|-----------|----------|-----------------|
|    | Ul. 19 stycznia                            |           |          |                 |
| 12 | Lubień Kujawski<br>Ul. Wojska Polskiego 18 | 5         |          | 189,65          |
| 13 | Lubień Kujawski<br>Ul. 1 maja 13           | 11        |          | 246,5           |
| 14 | Lubień Kujawski<br>Ul. 1 maja 40           | 3         |          | 107,04          |
| 15 | Lubień Kujawski<br>Ul. Szkolna 12          | 4         |          | 120,72          |
| 16 | Lubień Kujawski<br>Ul. 1 maja 16           | 1         |          | 30              |
| 17 | Lubień Kujawski<br>Ul. Żwirki i Wigury 1   | 10        |          | 404,5           |
| 18 | Lubień Kujawski<br>Plac Wolności 27        | 6         |          | 244,9           |
| 19 | Lubień Kujawski<br>Ul. 1 maja 3a           | 4         |          | 90,35           |
| 20 | Bilno 10                                   | 13        |          | 412             |
|    | <b>RAZEM</b>                               | <b>71</b> | <b>7</b> | <b>2 778,13</b> |

#### Lokale socjalne

W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy Lubień Kujawski podejmowane są działania w zabezpieczeniu lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali o obniżonej wartości użytkowej, wykonywanie remontów odnowieniowych i przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne oraz adoptowanie wolnych przestrzeni w istniejących budynkach i ich przeznaczenie na lokale socjalne.

#### **DZIAŁ II.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

W związku z bardzo dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty, które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

Priorytetami tymi uszeregowanymi według kategorii ważności są:

- 1) nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych - remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów;
- 2) sprawne instalacje - elektryczne i wodno-kanalizacyjne;



- 3) odwodnienie budynków - odbudowa urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia;
- 4) poprawa estetyki budynków - naprawa ubytków w elewacji budynków i w częściach korytarzowych;
- 5) modernizacja wspólnych części sanitarnych budynków.

Potrzeby remontowe, a zarazem plan remontów na lata 2015-2020

| Lp | Rok  | Zadania remontowe   | Koszt w zł                        |
|----|------|---|-----------------------------------|
| 1  | 2015 | 1. Bilno 10 – naprawa pokrycia dachowego, wymiana okien i drzwi<br>2. Lubień Kuj. Ul. Kościuszki – naprawa dachu<br>3. Lubień Kuj. Ul. 1 maja 3a – wymiana drzwi zewnętrznych   | 30 000,00<br>5 000,00<br>3 000,00 |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>38 000,00</b>                  |
| 2  | 2016 | 1. Lubień Kuj. Ul. 1 maja 4 – odbudowa kominów wolnostojących<br>2. Lubień Kuj. Ul. 19 stycznia – naprawa elewacji, wymiana rynien i drzwi zewnętrznych   | 15 000,00<br>20 000,00            |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>35 000,00</b>                  |
| 3  | 2017 | 1. Lubień Kuj. Ul. 1 maja 13 – wymiana orywnowania dachu, remont elewacji, wymiana drzwi zewnętrznych<br>2. Lubień Kuj. Ul. 1 maja 16 – naprawa komina, ocieplenie budynku  | 35 000,00<br>8 000,00             |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>43 000,00</b>                  |
| 4  | 2018 | 1. Lubień Kuj. Ul. Plac Wolności 27 – wymiana blacharki dachowej, wymiana drzwi wejściowych szt.2<br>2. Lubień Kuj. Ul. Żwirki i Wigury 1 – remont kominów oraz pokrycie dachu papą termozgrzewalną                   | 16 000,00<br>20 000,00            |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>36 000,00</b>                  |
| 5  | 2019 | 1. Lubień Kuj. Ul. Szkolna 12 – remont pokrycia dachu, ocieplenie budynku, remont elewacji, wymiana drzwi wejściowych<br>2. Lubień Kuj. Ul. Wojska Polskiego 18 – wymiana okien i drzwi wejściowych, naprawa elewacji | 40 000,00<br>35 000,00            |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>75 000,00</b>                  |
| 6  | 2020 | 1. Lubień Kuj. Ul. Żwirki i Wigury 6 – wymiana pokrycia dachu   | 50 000,00                         |
|    |      | <b>RAZEM</b>  | <b>50 000,00</b>                  |

### DZIAŁ III.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do wykupu mieszkań. Dotychczasowy najemca może zdecydować się na nabycie na własność najmowanego lokalu w formie jednorazowego wykupu gotówkowego.

Obecnie przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących bonifikat:

- a) 80 % jeśli czas użytkowania budynku w którym sprzedawany lokal się znajduje jest dłuższy niż lat 50
- b) 50 % jeśli czas użytkowania budynku w którym sprzedawany lokal się znajduje jest krótszy od czasu wymienionego w lit.a.

Przewiduje się sprzedaż lokali w kolejnych latach na poziomie 5 lokali rocznie lub więcej w zależności od zainteresowania kupujących.

#### DZIAŁ IV.

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa określona jest w oparciu o art. 8 i art. 9 ust. od 1 do 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami).

Wysokość stawek czynszowych ustalana jest na poziomie wynikającym ze wskaźnika odtworzeniowego jednego m<sup>2</sup> budynku, ogłaszanego przez Wojewodę raz na pół roku w Dzienniku Urzędowym Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

Na mocy powyższych przepisów Burmistrz nie częściej niż co 12 miesięcy określa zarządzeniem wysokość stawki czynszu. Czynnikiem warunkującym wysokość stawek czynszowych jest wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia. Wysokość stawek czynszu na terenie Gminy Lubień Kujawski na dzień 31.12.2014 obrazuje poniższa tabela

| Stan wyposażenia mieszkania w instalacje | Stawka w zł/m <sup>2</sup> |
|--|----------------------------|
| WC, łazienka, CO, CW                     | 1,23                       |
| WC, łazienka, CO                         | 1,20                       |
| WC, łazienka                             | 0,97                       |
| Woda i kanalizacja                       | 0,83                       |
| Bez wody i kanalizacji                   | 0,58                       |
| Lokale wykupione                         | zwolnione                  |

Właściciel lokalu wykupionego na własność w budynku wielolokalowym pokrywa koszty remontów, bieżącej konserwacji, opłat publiczno-prawnych oraz wydatków na utrzymanie porządku i czystości w wysokości proporcjonalnej jego udziałowi w tej nieruchomości.

#### DZIAŁ V.

##### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski (będącymi własnością Gminy) powierzone jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Lubieniu Kujawskim.

Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

#### DZIAŁ VI.

##### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

| Wpływy                  | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Czynsze mieszkaniowe    | 26 900,00 | 26 950,00 | 27 500,00 | 27 500,00 | 27 000,00 | 27 000,00 |
| Dotacje z budżetu Gminy | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 |
| Razem                   | 74 900,00 | 74 950,00 | 75 500,00 | 75 500,00 | 75 000,00 | 75 000,00 |

Powyższą systematykę źródeł finansowania oparto o założenie, że wpływy z czynszu będą wzrastać od 2015 r. do 2020 r. w okresach 12 miesięcznych o 10% przy zachowaniu ograniczeń związanych z podwyższaniem czynszu określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Jak wynika z powyższych danych zawartych w tym dokumencie jedynymi źródłami finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski są przychody z czynszów najmu oraz dotacja z budżetu gminy.



## DZIAŁ VII.

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 2) prowadzenie działań mających na celu realizację szeroko pojętego programu zamiany mieszkań;
- 3) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 4) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 5) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 6) zamianę lokali większych na mniejsze, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o obniżonym standardzie wyposażenia
- 7) poprawę efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych, głównie poprzez sukcesywne podnoszenie standardu wyposażenia.

Przewodniczący Rady

Marek Matachowski