Projekt Nr 201

UCHWAŁA NR……
RADY MIEJSKIEJ W LUBINIE

z dnia……

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin na lata 2026-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2026, poz. 662) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin na lata 2026-2031" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lubina.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ LUBIN

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin na lata 2026-2031 zwany dalej „Programem" jest dokumentem określającym podstawowe działania Gminy Miejskiej Lubin, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Program zawiera:

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, 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 zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubin;

2) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

3) Uchwale – należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miejskiej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin;

4) TBS – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lubinie;

5) SIM – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w Lubinie;

6) MOPS – należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubinie.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 3. 1. Biorąc pod uwagę obowiązki gminy, wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim Programem następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób poprzez zwiększenie lokali przeznaczonych na najem socjalny.

2. Zasób mieszkaniowy gminy utrzymywany jest na takim poziomie, aby umożliwiał zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy mogą być wynajmowane jako:

1) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;

2) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu;

3) lokale zamienne;

4) mieszkania chronione przekazane w trwały zarząd, których dysponentem jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;

5) pomieszczenia tymczasowe.

3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy, dotyczące zapewnienia najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.

4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy wg stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawia tabela nr. I.

I. Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego.

Zasób lokalowy	**Liczba lokali mieszkalnych**	**Pow. użytkowa lokali mieszkalnych (m²)**
Liczba wszystkich lokali mieszkalnych	588	15 282
w tym:		
Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnotowych	306	10 615
lokale socjalne	282	4 667

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności poprzez:

1) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego,

2) adaptacje budynków komunalnych na budynki mieszkaniowe,

3) partycypację w TBS/SIM,

4) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne.

6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań o których mowa w Programie dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie.

7. Gmina pośrednio uczestniczy w rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez takie działania jak:

1) wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne;

2) przygotowanie terenów inwestycyjnych poprzez uczestnictwo pośrednie i bezpośrednie w rozwój infrastruktury terenów inwestycyjnych (drogi, uzbrojenie w sieci – wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, gazową i inne);

3) przekazywanie inwestorom terenów inwestycyjnych, celem ich zabudowy, w formach dopuszczalnych przepisami prawa.

8. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2031 przedstawia tabela nr II.

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2031.

Rok:	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Liczba wszystkich lokali mieszkalnych	570	560	550	540	535	530
Pow. użytkowa lokali (m²)	14 927	14 167	13 957	13 477	13 187	12897
lokali znajdujących się w budynkach wspólnotowych	288	278	263	248	238	228
Pow. użytkowa lokali (m²)	10 260	9 500	8 930	8 360	7 980	7 600
lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	282	282	287	292	297	302
Pow. użytkowa lokali (m²)	4 667	4 667	5 027	5 117	5 207	5 297

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4.1 Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalizacja kosztów utrzymania nieruchomości. Bieżący nadzór nad stanem technicznym własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia elementów budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie lokalami mieszkalnymi.

2. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

a) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasad, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;

b) Określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje;

3. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin według stanu na dzień 31.12.2025r. przedstawiają tabele nr III, IV, V, plan remontów i modernizacji przedstawia tabela nr VI:

III. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy budynków wspólnotowych	Liczba	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1900 r.	8	7,48%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	15	14,01%
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	83	77,58%
4.	Wybudowane w latach 1990-2019	1	0,93%
	Razem	**107**	**100%**

IV. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych gminnych – łączna liczba lokali gminnych: 588

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział procentowy w całości
1.	ogrzewanie	588	100%
a)	centralne ogrzewanie	585	99,50%
b)	ogrzewanie piecowe	3	0,50%
2.	instalacja elektryczna	588	100%
3.	instalacja wodno-kanalizacyjna	440	77,82%
4.	instalacja gazowa	349	59,35%
5.	lokale z łazienką i wc	351	59,69%
6.	lokale bez łazienki i bez wc	169	28,74%

V. Zbiorcze zestawienie wykonanych potrzeb remontowych i modernizacyjnych (stan na 31.12.2025r.)

Lp.	**Wyszczególnienie**	**(szt.)**	**(tys. zł)**
1.	Remonty dachów	-	78
2.	Izolacja stropów	5	10
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	14	70
4.	Remonty (wymiany) instalacji i urządzeń gazowych	7	30
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	10	40
6.	Remonty (naprawy) elewacji	-	-
7.	Malowanie klatek schodowych i korytarzy	2	40
8.	Wymiana stolarki okiennej	20	80
9.	Wymiana stolarki drzwiowej	14	50
10	Likwidacje lub remont pieców	2	20
11.	Remont mieszkań, pustostanów	12	500
12.	Wymiana wykładziny podłogowej	-	10
13.	Bieżące utrzymanie – konserwacje i pogotowie techniczne	-	460
14.	Obowiązkowe kontrole: gazowe, elektryczne i kominiarskie	-	30
15.	**Razem**	**1 418**	

5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr VI:

VI. Plan remontów i modernizacji.

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Rok**					
		2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
		(tys.zł)	(tys.zł)	(tys.zł)	(tys.zł)	(tys.zł)	(tys.zł)
1.	Remonty dachów	80	85	90	95	100	105
2.	Izolacja stropów	10	10	10	10	10	10
3.	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznych	75	78	81	84	87	90
4.	Remonty (wymiany) instalacji i urządzeń gazowych	30	32	33	34	35	36
5.	Remonty (wymiany) instalacji wodnych i kanalizacyjnych	45	47	49	51	53	55
6.	Remonty (naprawy) elewacji	-	400	-	450	-	-
7.	Malowanie klatek schodowych i korytarzy	40	41	42	43	44	45
8.	Wymiana stolarki okiennej	80	82	84	86	88	90
9.	Wymiana stolarki drzwiowej	55	57	59	61	63	65
10	Likwidacje lub remont pieców	30	30	-	-	-	-
11.	Remont mieszkań, pustostanów	550	570	590	610	630	650
12.	Wymiana wykładziny podłogowej	30	32	34	36	38	40
13.	Bieżące utrzymanie – konserwacje i pogotowie techniczne	550	570	600	630	650	670

14.	Obowiązkowe kontrole: gazowe, elektryczne i kominiarskie	35	37	39	41	43	45
15.	**Razem**	**1 610**	**2 071**	**1 711**	**2 231**	**1 841**	**1 901**

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin.

§ 5.1 Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Lubinie.

2. Podstawowym celem sprzedaży lokali jest:

a) pozyskiwanie środków na utrzymanie w stanie nie pogorszonym gminnego zasobu mieszkaniowego oraz inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,

b) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,

c) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez najemców oraz sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

a) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do rozbiórki,

b) lokale posiadające status najmu socjalnego lokalu i budynki z lokalami o obniżonym standardzie, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny lokalu,

c) lokale mieszkalne w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,

d) lokale, których najemcy zalegają z opłatami za lokal,

e) lokale położone w budynkach należących w całości do zasobów gminy.

5. Gmina Miejska Lubin może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy, a także:

a) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,

b) w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

6. Szacuje się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubin sprzedaż dotyczyć może ok. 20 lokali mieszkalnych rocznie. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, uwzględniając jednocześnie liczbę wniosków o wykup lokali oczekujących na realizację.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.1. Zasady polityki czynszowej stanowią kontynuację założeń obowiązujących w poprzednim Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin. Na lata 2026-2031 zakłada się

coroczne wzrosty stawki bazowej czynszu oraz stawki czynszu za lokal będący w najmie socjalnym, tak aby w ostatnim roku obowiązywania niniejszego programu osiągnąć 3,00% wartości odtworzeniowej. Planowaną wysokość stawki bazowej czynszu i stawki czynszu najmu socjalnego przedstawia tabela nr VII.

VII. Planowana wysokość stawki bazowej czynszu i stawki czynszu najmu socjalnego.

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Rok**						
		2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
		zł/m²	zł/m²	zł/m²	zł/m²	zł/m²	zł/m²	zł/m²
1.	Stawka bazowa czynszu	5,00	6,50	8,00	9,50	12,50	15,00	19,00
2.	Stawka czynszu najmu socjalnego	1,00	1,50	2,00	2,50	4,00	5,50	7,00

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin.

1) czynsz za lokale mieszkalne;

2) czynsz za lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu ustala Prezydent Miasta Lubina w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Lubin.

5. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi stawka bazowa, ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 Ustawy, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego: -2%;

2) za mieszkanie na ostatniej kondygnacji z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych: -2%;

3) za mieszkanie w oficynie: -2%;

4) za mieszkanie w budynku o pogorszonym stanie technicznym: -5%;

5) za mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego: -10%;

6) za mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki: -16%;

7. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) za wyposażenie mieszkania w instalację centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego: 5%;

2) za wyposażenie mieszkania w instalację ciepłej wody doprowadzonej z zewnątrz budynku: 5%;

3) za wyposażenie mieszkania w gaz przewodowy 5%;

4) za łazienkę w mieszkaniu: 5%;

5) za ubikację w mieszkaniu: 5%;

6) za dźwig osobowy: 5%;

7) za antenę zbiorczą: 2%;

8) za domofon: 2%;

9) za położenie budynku zgodnie z podziałem ulic na strefy od 0% do 10%.

8. Czynniki obniżające wysokość bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne nie mogą łącznie przekraczać 16%.

9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu.

10. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w **§** 6 ust. 1 płacone są z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

11. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a w szczególności Ustawy.

12. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubin w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0% wartości odtworzeniowej budynku.

13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt. 12 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

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.

§ 7.1. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
4) bieżące administrowanie nieruchomością,
5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu miasta Lubina wykonuje obecnie Urząd Miejski w Lubinie.

3. Administrowanie lokalami zasobu Gminy, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych powierza się zarządcy nieruchomości.

4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób Gminy mają przede wszystkim na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

5. Cele określone w ust. 4 osiąga się w szczególności poprzez:

a) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo,
b) utrzymanie należytego stanu estetycznego budynków,
c) dążenie do racjonalnego zużycia mediów,
d) dbałość o poprawną jakość obsługi mieszkańców,
e) dążenie do ograniczania kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8.1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi:

a) z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
b) ze sprzedaży mieszkań,
c) z budżetu gminy,
d) z dotacji z budżetu państwa,
e) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
f) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów i kosztów.

4. Partycypacja Gminy Miejskiej Lubin w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub Uchwał Rad Nadzorczych Spółdzielni Mieszkaniowych.

Rozdział 8.
Wysokość wpływów oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 9.1. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznaczone zostaną na :

1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne,
3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Lubin w latach 2026-2031 przedstawia tabela nr VIII.

VIII. Wysokość wpływów oraz wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Lubin w latach 2026-2031 przedstawia poniższa tabela.

L.p.	**Wpływy/wydatki**	**2026** (tys. zł)	**2027** (tys. zł)	**2028** (tys. zł)	**2029** (tys. zł)	**2030** (tys. zł)	**2031** (tys. zł)
1.	Wpływy z tytułu najmu lokalu*)	3 560	4 010	4 469	5 323	6 098	7 146
2.	Koszt bieżącej eksploatacji **)	3 847	3 962	4 198	4 324	4 454	4 588
3.	Koszty remontowe i modernizacyjne budynków i lokali	1 610	2 071	1 711	2 231	1 841	1 901
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi***)	1 038	1 069	1 101	1 134	1 168	1 203

*) bieżący i zaległy czynsz najmu oraz odsetki;

**) media: woda, centralne ogrzewanie, gaz, prąd, odpady komunalne;

***) wynajem pomieszczeń biurowych, wynagrodzenie pracowników.

Rozdział 9.

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

§ 10.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin w latach 2026-2031 planuje się następujące działania:

1) urealnienie stawki czynszowej za lokale mieszkalne, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie;
2) dokonywanie bieżących konserwacji, napraw oraz modernizacji budynków i lokali;
3) weryfikacja umów i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
4) prowadzenie systemu zamian lokali mieszkalnych;
5) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie czynszowe spłaty zobowiązania w formie ratalnej;
6) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
7) budowa budynku mieszkalnego;
8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkalne;
9) nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
10) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze również z udziałem podmiotu prywatnego;
11) partycypacja w Towarzystwie Budownictwa Społecznego/ Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej;
12) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lubinie

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr……

Rady Miejskiej w Lubinie

z dnia ……..

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin na lata 2026-2031

Zgodnie z art. 21 ust. 1, pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy zobowiązana jest do podjęcia w/w uchwały. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalany na co najmniej 5 kolejnych lat. Dotychczasowa uchwała obowiązywała w latach 2020-2025, wystąpiła więc konieczność podjęcia nowej uchwały.

Zaktualizowany program pozwala na racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubin. Zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej na lata 2026-2031.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.