

**UCHWAŁA NR L/371/2023
RADY MIASTA LUBARTÓW**

z dnia 15 marca 2023 r.

w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172,1561 i 2456) Rada Miasta Lubartów uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do uchwały.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Grzegorz Siwek

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów na lata 2023 - 2027**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lubartów**

§ 1. Aktualne zestawienie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów przedstawiają poniższe tabele:

1) Wykaz nieruchomości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa ogółem [m ²]	Liczba lokali	w tym [szt/m ²]		Bez tytułu prawnego	UWAGI
				Najem na czas nieoznaczony	Najem socjalny		
1.	Kręta 3	93,26	3	3/93,26			
2.	Lubelska 107	500,18	12	11/464,86	1/35,32		
3.	Mucharskiego 1A	151,95	6	1/25,03	3/74,58	2/52,34	
4.	Mucharskiego 1B	192,66	7		3/85,06	3/85,18	1 lokal o pow. 22,42 m ² w trakcie remontu
5.	Mucharskiego 1C	406,75	11	4/135,88	3/122,98	4/147,89	
6.	Mucharskiego 1D	125,42	4		2/62,47	2/62,95	
7.	Mucharskiego 1E	231,83	5	3/148,79		2/83,04	
8.	Mucharskiego 1F	85,37	2		1/43,32	1/42,05	
9.	Orlicz-Dreszera 10	99,60	3	1/49,20		1/20,66	1 lokal o pow. 29,74m ² nie zasiedlony ze względu na stan techniczny
10.	Północna 56	521,88	10	2/111,25	6/305,69	2/104,94	
11.	Słowackiego 30	599,76	14	7/312,69	4/167,54	2/85,38	1 lokal o pow. 34,15m ² , najem socjalny dla osób eksmitowanych
12.	Szaniawskiego 6	184,00	5	2/69,57	1/35,15	2/79,28	
13.	Wieniawskiego 22	188,10	6	4/129,20	1/31,80	1/27,10	
14.	1 Maja 35b	108,49	2	2/108,49			
RAZEM:		3 489,25	90	40/1648,22	25/963,91	22/790,81	3/86,31

2) Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy Miasto Lubartów w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Adresy Wspólnot Mieszkaniowych	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa lokale gminy / pow. ogółem	Ilość lokali gminy / ogółem	Udział w %
1.	Chopina 8	1961	37,41/404,01	1/9	9,26
2.	Kościuszki 28A	1970	16,02/729,39	1/18	2,20

3.	Kościuszki 28B	1970	175,54/726,93	4 /18	24,14
4.	Kościuszki 28 C	1970	143,33/377,36	4/9	37,98
5.	Lipowa 1	1966	221,78/1825,15	6/45	12,15
6.	Lipowa 4	1978	75,62/901,00	2/20	8,39
7.	Mucharskiego 1	1965	241,86/394,37	5 /9	61,33
8.	Nowodworska 18A i 18B	1955	35,65/2383,51	1/51	1,49
9.	Orlicz - Dreszera 20	1957	48,08/406,03	1/9	11,84
10.	Parkowa 1	1974	314,05/1712,80	7/40	18,33
11.	Parkowa 1A	1973	220,37/1057,75	4/20	20,83
12.	Parkowa 4	1964	56,73/761,53	2/18	7,45
13.	Słowackiego 5A	1968	422,09/2431,05	11/60	17,36
14.	Słowackiego 12A	1961	74,60/764,85	2/18	9,75
15.	Słowackiego 16	1962	100,68/840,14	3/18	11,98
16.	Słowackiego 18	1960	58,91/1822,78	2/44	3,13
17.	Słowackiego 41A	1983	557,50/2113,25	11/40	26,38
18.	Słowackiego 43B	1984	50,57/2086,05	1/40	2,42
19.	3-go Maja 22	1976	172,14/2127,20	3/40	8,09
20.	3-go Maja 24C	1975	362,22/2267,12	7/45	15,98
21.	3-go Maja 34	1989	398,44/2108,94	8/40	18,89
OGÓLEM			3783,59/29007,75	86/628	

§ 2. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów na lata 2023 -2027 przedstawia tabela:

Lata	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali	
		Umowy na czas nieoznaczony	Pozostałe lokale
2023	173	111	62
2024	170	108	62
2025	168	106	62
2026	166	104	62
2027	164	102	62

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Lubartów znajduje się w zróżnicowanym stanie technicznym. Wpływ na to ma wiek budynków, materiały z jakich zostały wybudowane budynki, wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonywanie koniecznych napraw i remontów, sposób użytkowania lokali przez ich najemców.

2. Stan techniczny poszczególnych budynków przedstawia się następująco:

1) budynek mieszkalny położony przy ul. Słowackiego 30

- budynek murowany, kryty blachą z posypką ceramiczną, wyposażony w instalacje c.o. i wod-kan. Stan techniczny budynku dobry;

2) budynek mieszkalny położony przy ul. 1-go Maja 35B

- budynek murowany, kryty blachą, wyposażony w instalację wod-kan. Stan techniczny budynku średni;

3) budynek mieszkalny położony przy ul. Szaniawskiego 6

- budynek murowany, kryty blachą, wyposażony w instalacje wod-kan i gazu ziemnego. Stan techniczny budynku dobry;

4) budynek mieszkalny położony przy ul. Wieniawskiego 22

- budynek murowany, kryty papą, wyposażony w instalacje c.o. i wod-kan. Stan techniczny budynku dobry;

5) budynek mieszkalny położony przy ul. Orlicz- Dreszera 10

- budynek o konstrukcji drewnianej kryty papą, wyposażony w instalację wod-kan. Stan techniczny budynku zły;
 - 6) budynek mieszkalny położony przy ul. Krętej 3
 - budynek o konstrukcji drewnianej kryty blachą, wyposażony w instalację wod-kan. Stan techniczny zły;
 - 7) budynki mieszkalne położone przy ul. B. Mucharskiego od 1A do 1F (6 budynków)
 - budynki o konstrukcji murowanej kryte papą lub blachą, wyposażone w instalacje c.o. i wod-kan. Stan techniczny budynków dobry;
 - 8) budynek mieszkalny położony przy ul. Lubelskiej 107
 - budynek murowany kryty papą, wyposażony w instalacje wod-kan i gazu ziemnego. Stan techniczny budynku dobry;
 - 9) budynek mieszkalny położony przy ul. Północnej 56
 - budynek murowany kryty blachą, wyposażony w instalacje wod-kan i gazu ziemnego. Stan techniczny budynku dobry.
3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lubartów przedstawia tabela:

Lp.	Oznaczenie budynku	Liczba lokali	Stan techniczny				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kręta 3	3	zły	zły	zły	zły	zły
2.	Lubelska 107	12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Mucharskiego 1A - 1F	35	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Orlich-Dreszera 10	3	zły	zły	zły	zły	zły
5.	Północna 56	10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Słowackiego 30	14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Szaniawskiego 6	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Wieniawskiego 22	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	1 Maja 35B	2	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów na lata 2023-2027 przedstawia tabela:

Lp.	Adres obiektu	Wyszczególnienie robót	Nakłady w tys. zł				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kręta 3	Remont konstrukcji drewnianego stropu	20,00				
		Modernizacja kotłowni		10,00			
2.	Lubelska 107	Remont ogrodzenia	5,00				
		malowanie klatek schodowych					11,00
		Wymiana piecyka gazowego			10,00		
3.	Mucharskiego 1A – 1F	Budowa wiaty śmietnikowej	15,00				
		Docieplenie budynków				28,00	25,00
		Remont ogrodzenia				8,00	
		Utwardzenie nawierzchni	20,00	20,00	20,00		
		Przebudowa wentylacji		5,00	7,00		
5.	Północna 56	Malowanie klatki schodowej				9,00	
		Wymiana piecyka gazowego				10,00	
6.	Słowackiego 30	Budowa wiaty śmietnikowej	15,00				
		Utwardzenie nawierzchni		20,00		50,00	
		Wykonanie pionowej izolacji fundamentów	25,00		28,00		

		Docieplenie budynku			30,00		34,00
7.	Szaniawskiego 6	Wymiana piecyka gazowego		10,00			
		Utwardzenie nawierzchni			10,00		
8.	Wieniawskiego 22	Docieplenie budynku					25,00
9.	1 Maja 35	Modernizacja kotłowni		20,00			
10.	Lokale i budynki	Remonty awaryjne i zabezpieczające w tym wymiana stolarki otworowej, instalacji elektrycznej i wodnej	20,00	25,00	20,00	20,00	30,00
		Remonty lokali odzyskanych		35,00	25,00	30,00	35,00
		Remonty dachów	20,00				
RAZEM			140,0	145,0	150,0	155,0	160,0

§ 5. 1. Przedstawiony w § 4 plan remontów i modernizacji oparty jest na podstawie stanu budynków wynikającego z przeglądów technicznych dokonywanych w oparciu o przepisy prawa budowlanego, wnioski najemców oraz analizy potrzeb przedstawianych przez zarządzającego nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Lubartów.

2. W przypadku remontów i modernizacji zasobu mieszkań komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, remonty w częściach wspólnych wykonywane są na podstawie uchwał podejmowanych przez właścicieli.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela:

2023	2024	2025	2026	2027
3	3	2	2	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. 1. Wysokość czynszu dla lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające czynsz w stosunku do stawki bazowej:

- 1) brak instalacji grzewczej - 10%;
- 2) brak instalacji wodnej - 5%;
- 3) brak instalacji sanitarnej - 5%;
- 4) położenie lokalu w budynku wielopiętrowym na kondygnacji - parter i IV piętro - 5%;
- 5) brak naturalnego oświetlenia w kuchni - 3%;
- 6) brak balkonów w lokalach położonych powyżej parteru - 3%;
- 7) wspólne używanie części lokalu np. kuchni, przedpokoju lub łazienki przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe -10%;
- 8) zły stan techniczny budynku, urządzeń technicznych i instalacji - 50%;
- 9) budynek położony w znacznej odległości od centrum miasta (ul. Północna 56, ul. Lubelska 107, ul. 1 Maja 35 B) -1%.

3. Czynniki podwyższające czynsz w stosunku do stawki bazowej:

- 1) położenie lokalu w budynku jednopiętrowym lub w budynku wielopiętrowym na kondygnacji - I piętro - 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku parterowym - 5%.

4. Maksymalna obniżka stawki czynszu po uwzględnieniu czynników wymienionych w ust.2 nie może przekroczyć 50%

§ 8. Polityka czynszowa Gminy Miasto Lubartów powinna poprzez kształtowanie stawek czynszu zmierzać do stopniowego zmniejszania dysproporcji występujących między wpływami osiąganymi z czynszów a wydatkami ponoszonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta.

§ 9. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest Gmina Miasto Lubartów ustalana jest zarządzeniem Burmistrza Miasta.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. Czynności związane z zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Lubartowie. Zarządzanie obejmuje utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w tym realizację planowanych remontów, konserwację sieci, obsługę finansowo-księgową w tym windykację należności, zawieranie w imieniu Gminy Miasto Lubartów umów najmu lokali mieszkalnych.

§ 11. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Lubartów posiada zasoby mieszkaniowe (na dzień 31 grudnia 2022 r. - 86 lokali mieszkalnych), wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie sprawowania zarządu. Na dzień 31 grudnia 2022 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Lubartowie zarządzało jedną Wspólnotą Mieszkaniową

§ 12. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Lubartów w kolejnych latach

§ 13. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Lubartów w latach 2023-2027 będą:

- 1) Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) Inne środki z budżetu miasta;
- 4) Środki zewnętrzne.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 14. Planowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów przedstawia tabela:

Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w tys. zł						
Lp.	Wyszczególnienie	lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów	170	170	170	170	170
2.	Koszty bieżącego utrzymania lokali	930	950	970	990	1010
3.	Remonty i modernizacja budynków i lokali mieszkalnych	140	145	150	155	160
4.	Udział w kosztach zarządzania i utrzymania części wspólnej nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych	140	135	133	130	130
5.	Inwestycje:					
	a) budowa budynku mieszkalnego przy ul. Orlicz - Dreszera;	0	100	1000	1500	0
	b) budowa budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej	0	0	0	1500	3500
6.	Dodatki mieszkaniowe	244	244	240	240	235

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów

§ 15. 1. Poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów w okresie obowiązywania programu można osiągnąć poprzez podjęcie następujących działań:

- 1) prowadzenie odpowiedniej polityki zamian lokali mieszkalnych w ramach, której proponowana będzie lokatorom zajmującym duże mieszkania i mającym trudną sytuację materialną, zamiana na mieszkania o mniejszej powierzchni i niższym standardzie;
 - 2) utworzenie w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych w celu wykonania wyroków sądowych;
 - 3) przeniesienie lokatorów z budynku przy ul. Orlicz-Dreszera 10 do innego lokalu w zasobach miasta w celu dokonania prac rozbiórkowych i budowy budynku mieszkalnego;
 - 4) budowę budynku mieszkalnego z salą sportową i sklepem socjalnym - II etap (ul. Szkolna)
 - 5) pozyskanie bezzwrotnych środków finansowych z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych źródeł zewnętrznych w celu zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lubartów w drodze budowy lub zakupu nieruchomości mieszkaniowych;
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych określa § 6 uchwały.

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lubartów na lata 2023-2027;

ZA: 10, PRZECIW: 2, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 6, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 3

Wyniki imienne:

ZA (10)

Jacek Bednarski, Maria Kozak, Piotr Kusyk, Anna Kuszner, Artur Kuśmierzak, Renata Mazur, Elżbieta Mizio, Beata Pasikowska, Grzegorz Siwek, Zdzisław Wereszczyński

PRZECIW (2)

Ewa Grabek , Jacek Tomasiak

WSTRZYMUJĘ SIĘ (6)

Robert Błaszczak, Teodor Czubacki, Tomasz Krówczyński, Przemysław Kural, Marek Polichańczuk, Wiesława Romańska-Serwin

NIEOBECNI (3)

Grzegorz Gregorowicz, Grzegorz Jaworski, Andrzej Zieliński

Głosowanie zakończono w dniu: 15 marca 2023, o godz. 21:24