

**UCHWAŁA NR XXVIII/173/2021**  
**RADY GMINY GUBIN**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**Gminy Gubin na lata 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Gubin uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gubin.

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

Przewodniczący Rady

  
**Waldemar Gromek**

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/173/2021

Rady Gminy Gubin

z dnia 30 czerwca 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GUBIN NA LATA 2021 - 2026

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gubin w poszczególnych latach

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 49 budynków mieszkalnych z 49 lokalami mieszkalnymi, w tym 9 budynków wspólnot mieszkaniowych z 16 lokalami stanowiących własność Gminy Gubin.

§ 2. Szczegółowy wykaz mieszkań z podziałem na lokale oraz ich stan techniczny przedstawiony został w tabeli poniżej:

Wykaz mieszkań stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Gubin

Lp.	Miejscowość	Nr budynku	Nr działki	Powierzchnia	Stan techniczny
1.	Brzozów	11	29/1	54,37	dobry
2.	Budoradz	20	109	80,82	dobry
3.	Chlebowo	16	235/2	26,21	dostateczny
4.	Chlebowo	16	235/2	65,80	dostateczny
5.	Chlebowo	17	235/3	112,25	dostateczny
6.	Chlebowo	18/1	235/4	71,85	dostateczny
7.	Chlebowo	18/2	235/4	36,46	dostateczny
8.	Chlebowo	50	626	70,91	dobry
9.	Chlebowo	63	285/4	64	dobry
10.	Chlebowo	63/1	285/4	41,05	dostateczny
11.	Chlebowo	65	283/1	126,36	dobry
12.	Chlebowo	94	575	102	dobry
13.	Chlebowo	101	578	102,84	dobry
14.	Chlebowo	160	638/1	106,54	dobry
15.	Chlebowo	163/1	635	42,90	dobry
16.	Chlebowo	163/2	635	32,27	dobry
17.	Czarnowice	36	226/5	63,20	dobry
18.	Czarnowice	49/1	334/6	41,29	dobry
19.	Czarnowice	49/2	334/6	55,50	dobry
20.	Dobrzyń	33	137/4	57,12	dobry
21.	Dobrzyń	33	137/4	33,55	dostateczny
22.	Drzeńsk Mały	4/2	71/2	46,85	dobry
23.	Drzeńsk Mały	39	49/1	91,45	dobry
24.	Grabice	18B	101/4	40,20	dobry
25.	Jaromirowice ul. Długa	4/1	112/3	65,78	dobry
26.	Jaromirowice ul. Długa	4/2	112/3	66,01	dobry
27.	Jaromirowice ul. Długa	4/3	112/3	25,48	dobry
28.	Jaromirowice ul. Gdyńska	2/1	165/4	43,80	dostateczny
29.	Jaromirowice ul. Gdyńska	2/2	165/4	64,68	dostateczny
30.	Jaromirowice ul. Gdyńska	2/3	165/4	45,60	dostateczny
31.	Jaromirowice ul. Gdyńska	2/4	165/4	58,60	dostateczny
32.	Jaromirowice ul. Krzywa	38A	16/1,16/2	65,50	dobry
33.	Jaromirowice ul. Krzywa	38B	16/1,16/2	52,93	dobry
34.	Jazów	9	51/1	52,93	dobry
35.	Kanłów	1	45	80,62	dostateczny
36.	Kanłów	12	246/1	73,00	dobry
37.	Kosarzyn	52	200	55,50	dobry

38.	Kozów	30/1	30/1	61,38	dobry
39.	Kozów	30/4	30/1	65,75	dobry
40.	Kozów	30/5	30/1	58,11	dobry
41.	Kozów	30/7	30/1	49,09	dobry
42.	Kozów	30/8	30/1	49,09	dobry
43.	Łazy	10	2	86,80	dobry
44.	Łomy	11	49/3	72,15	dobry
45.	Łomy	51A	132/3	64,44	dostateczny
46.	Łomy	49	134	82,20	dobry
47.	Łomy	52	131/1	80,90	dobry
48.	Markosice	34	106	92,40	dobry
49.	Plešno	16/1	89/1	98,88	dobry
50.	Polanowice	14	34/1	59,61	dobry
51.	Pole	1/2	12	54,03	dobry
52.	Pole	7/1	6/1	23,85	dostateczny
53.	Pole	7/2	6/1	61,66	dostateczny
54.	Pole	7/3	6/1	43,51	dostateczny
55.	Pole	10	3/1	16,78	dobry
56.	Sadzarszewice	11/1	63/1	61,25	dobry
57.	Sadzarszewice	11/2	63/1	49,10	dobry
58.	Stargard Gubiński	1B/3	174/1	60,82	dobry
59.	Stargard Gubiński	27/3	117	72,78	dobry
60.	Strzegów	80	491/5	70,80	dobry
61.	Strzegów	81/1	555/1	77,02	dobry
62.	Strzegów	81/2	555/1	58,84	dobry
63.	Strzegów	81/3	555/1	73,69	dobry
64.	Strzegów	81/4	555/1	75,42	dobry
65.	Strzegów	81A/1	555/1	118,50	dobry
66.	Strzegów	81A/2	555/1	40,00	dobry
67.	Strzegów	81B	555/1	91,00	dobry
68.	Wałowice	48/1	199/4	51,98	dostateczny
69.	Wałowice	48/2	199/4	34,80	dostateczny
70.	Wałowice	48/3	199/4	21,92	dostateczny
71.	Wałowice	48/4	199/4	62,02	dostateczny
72.	Wałowice	48/5	199/4	15,86	dostateczny
73.	Wałowice	49	199/8	76,38	dobry
74.	Wałowice	51	40/1	52,90	dobry
75.	Węgliny	15	93/2	65,03	dostateczny

§ 3. Planowaną wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2021 – 2026 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba mieszkań gminnych wraz z lokalami	75	71	67	64	60	57
Planowana sprzedaż lokali	4	4	3	4	3	4
Razem lokale gminne	71	67	64	60	57	53
Lokale gminne do remontu	2	2	2	1	1	2

## Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych

z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;

3) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych;

2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców;

3) niezbędne remonty w lokalach wynajętych przez najemców.

3. Kolejność przeprowadzanych remontów i modernizacji ustala się uwzględniając:

1) konieczność usuwania awarii i wykonywanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia;

2) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym;

3) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji.

4. Remonty i modernizacje stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin będą wykonywane sukcesywnie w ramach posiadanych i przeznaczonych na ten cel środków.

Plan remontów i modernizacji:

<b>Rok</b>	<b>Budynek i jego położenie</b>	<b>Prace remontowe/modernizacyjne</b>
<b>2021</b>	Jaromirowice ul. Gdyńska 2	- remont klatki schodowej - remont elewacji
	Pole 7	- remont elewacji - remont dachu - remont klatki schodowej
<b>2022</b>	Węgliny 15	- remont elewacji - wymiana okien
	Dobrzyń 33	- remont elewacji - wymiana okien - remont dachu
<b>2023</b>	Wałowice 48	- remont elewacji - wymiana okien - remont dachu
	Chlebowo 18	- remont elewacji - wymiana okien - remont dachu
<b>2024</b>	Czarnowice 36	- remont elewacji - wymiana okien - remont dachu
<b>2025</b>	Chlebowo 17	- remont elewacji - remont dachu

2026	Kozów 30	- remont klatki schodowej
	Chlebowo 17	- remont elewacji - wymiana okien - remont dachu

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Lokale będą zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych przy założeniu przeznaczenia do wykupu mieszkań w budynkach wielolokalowych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali mieszkalnych. Zakłada się sprzedaż na poziomie od 3 do 4 mieszkań w roku 2021; 4 w roku 2022; 3 w roku 2023; 4 w roku 2024; 3 w roku 2025 i 4 w roku 2026.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość stawek czynszu w latach 2021 – 2026 będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. Założeniem jest kształtowanie stawek czynszu w sposób zmierzający do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

3. Stawka bazowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2021 – 2026 nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy obowiązującym wskaźniku przeliczeniowym ustalonym dla województwa lubuskiego.

4. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gubin, uwzględnia się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- a) za brak wody bieżącej 10%,
- b) za brak CO 10%,
- c) za brak łazienki 10%,
- d) za brak WC w mieszkaniu 10%,
- e) za mieszkanie w budynku, który został przeznaczony do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego 50%.

5. Łącznie obniżki nie mogą przekroczyć 50% stawki bazowej.

6. W czasie trwania najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, a w szczególności ulepszeń określonych w § 5.

7. Ewentualne podwyżki czynszu dokonywane będą nie częściej niż co 12 miesięcy.

### Rozdział 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

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gubin zarządza Wójt Gminy Gubin.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności oddawanie w najem oraz utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących i konserwację technicznych sieci.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

### Rozdział 6.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są środki z budżetu gminy Gubin, w tym:

- wpływy z czynszu mieszkaniowego,
- wpływy z dzierżawy pomieszczeń gospodarczych,
- środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- środki pozyskiwane z programów unijnych.

2. Planowana wysokość źródeł finansowania w poszczególnych latach na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach.

ROK	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsz	145.000,00	190.000,00	190.000,00	210.000,00	210.000,00	230.000,00
Środki ze sprzedaży	245.000,00	245.000,00	250.000,00	250.000,00	260.000,00	260.000,00
Środki budżetowe	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>390.000,00</b>	<b>435.000,00</b>	<b>440.000,00</b>	<b>460.000,00</b>	<b>470.000,00</b>	<b>490.000,00</b>

#### Rozdział 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

§ 9. 1. Planowana wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową zasobu gminy Gubin w poszczególnych latach 2021 – 2026 przedstawia tabela:

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w kolejnych latach					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżąca eksploatacja	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00
Remonty	80.000,00	85.000,00	90.000,00	90.000,00	100.000,00	100.000,00
Koszty inwestycyjne	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00
<b>Razem</b>	<b>165.000,00</b>	<b>175.000,00</b>	<b>195.000,00</b>	<b>205.000,00</b>	<b>225.000,00</b>	<b>235.000,00</b>

#### Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z uwzględnieniem prawa do bonifikat w celu obniżenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Gromek