



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 września 2016 r.

Poz. 4248

UCHWAŁA NR XXIV/177/2016 RADY MIASTA LUBAŃ

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie zmiany załącznika do Uchwały Nr XXIII/160/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2016-2021".

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Załącznik do Uchwały Nr XXIII/160/2016 Rady Miasta Lubań z dnia 28 czerwca 2016r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań na lata 2016-2021” otrzymuje nowe brzmienie, o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubań.

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

Przewodniczący Rady:
J. Hofbauer

Załącznik nr 1 do
Uchwały nr XXIV/177/2016
Rady Miasta Lubań
z dnia 30 sierpnia 2016r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ LUBAŃ NA LATA 2016-2021

Spis treści:

- I.** Postanowienia ogólne.
- II.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej w latach 2016 - 2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- III.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2016 - 2021.
- IV.** Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 - 2021.
- V.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VI.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 - 2021.
- VII.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 - 2021.
- VIII.** Wysokość wydatków w latach 2016 - 2021, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miejska Lubań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- IX.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Lubań.

I. Postanowienia ogólne:

Ilekróć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubań,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubań,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 150 ze zm.)
- 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 966 ze zm.),
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94. ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440, ze zm.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku,
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 7) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 8) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 5a ustawy,
- 9) lokal zamienny - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 6 ustawy,
- 10) uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr IX/57/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 30 czerwca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań (Dz.Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 15 lipca 2015 roku pozycja 3169 ze zm.).

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej w latach 2016 - 2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 maja 2016 roku wchodzi 827 lokale o łącznej powierzchni 35.615,55 m², w tym 82 lokale socjalne o łącznej powierzchni 2.315,29 m².

Lokale socjalne skoncentrowane są w budynkach przy ul. Fabryczna Osiedle nr 6A, 6B, 6C, ul. Spokojna nr 9 oraz ul. Pastelowa nr 4. Pozostałe lokale socjalne znajdują się w innych budynkach stanowiących własność Gminy lub współwłasność Gminy oraz innych podmiotów.

W budynkach stanowiących własność Gminy znajduje się 157 lokali, natomiast w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów znajduje się 670 lokali komunalnych.

Oprócz zasobu mieszkaniowego Gmina dysponuje także lokalami użytkowymi o łącznej liczbie 45.

Z mieszkaniowego zasobu Gminy 15 lokali pozostaje w dyspozycji innych podmiotów a mianowicie:

- Komendy Powiatowej Policji w Lubaniu – 10 lokali,
- Straży Granicznej – 5 lokali.

W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się budowy nowych lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.

Na wielkość zasobu wpływać będą przede wszystkim działania Gminy związane z:

- a) prywatyzacją mieszkań,
- b) łączeniem lokali,
- c) pozyskiwaniem lokali wskutek prowadzonych postępowań spadkowych.

Gmina obecnie nie posiada wydzielonego zasobu pomieszczeń tymczasowych, jednakże w latach obowiązywania programu przewiduje się wydzielenie niewielkiej liczby takich pomieszczeń.

Aktualny stan mieszkaniowego zasobu Gminy odrębnie dla budynków i lokali obrazują tabele nr 1 oraz 2.

Tab. nr 1 Zasób mieszkaniowy Gminy – budynki stan na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Rodzaj obiektu	liczba	%
1.	Budynki komunalne mieszkalne	32	9,90
2.	Budynki wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Urzędu Miasta	291	90,10
	RAZEM	323	100

Tab. nr 2 **Zasób mieszkaniowy Gminy – lokale** stan na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Lokale mieszkalne	liczba	m ²	% liczba
1.	komunalne lokale mieszkalne ogółem	827	35615,55	100
	znajdujące się w budynkach komunalnych	157	5904,42	18,98
	znajdujące się w budynkach wspólnotowych	670	29711,13	81,02
2.	Lokale socjalne ogółem	82	2315,29	100
	Znajdujące się w budynkach komunalnych	63	1887,17	76,83
	Znajdujące się w budynkach wspólnotowych	19	428,12	23,17
3.	lokale mieszkalne pozostałe ,w tym pom. tymczasowe	-	-	-
	znajdujące się w budynkach komunalnych	-	-	-
	znajdujące się w budynkach wspólnotowych	-	-	-

W czerwcu 2000 roku opracowano Strategię mieszkaniową miasta Lubań, którą przyjęto Uchwałą nr XXIV/192/2000 Rady Miejskiej Lubań z dnia 19 września 2000 roku. W dokumencie przewidywano, że po zakończeniu prywatyzacji zasobu dla skutecznego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności należy docelowo pozostawić około 750 do 1000 mieszkań komunalnych.

Ponadto założenia w przyjętej w w/w strategii mieszkaniowej w pewnej mierze nie potwierdziły się, na przykład nie doszacowano zmian demograficznych wywołanych przede wszystkim procesami migracyjnymi.

Powyższe założenie, dotyczące docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, która powinna zostać zachowana w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, obecnie wydaje się być zawyżone. Wniosek ten nasuwa się po analizie kompleksowej aktualizacji wniosków złożonych o przydział lokalu z zasobów Gminy, którą przeprowadzono w roku 2015 w oparciu o uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali.

Wskutek podjętych działań znacząco spadła liczba gospodarstw domowych kwalifikujących się do poprawy warunków mieszkaniowych. Z powyższej sytuacji można wnioskować, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy wystarczy mniejsza liczba lokali pozostających w zasobie, wynosząca około **500**. Jednocześnie z uwagi na znaczną liczbę wyroków eksmisyjnych, niezbędnym jest powiększenie puli lokali socjalnych spośród lokali o najniższym standardzie, a także wydzielenie z zasobu Gminy pomieszczeń tymczasowych. W celu

oszacowania stanu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2016 - 2021 wzięto pod uwagę dotychczasowe tendencje w zakresie sprzedaży lokali z lat poprzednich, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu bonifikat udzielanych najemcom na mocy stosownych uchwał Rady Miasta Lubań.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględniająca wszystkie powyższe czynniki przedstawiona jest w tabeli nr 3.

Tab. nr 3 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Lp.	Rodzaj lokalu	Stan na dzień 31 grudnia					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale socjalne	87	95	100	105	110	115
2	Pomieszczenia tymczasowe	1	2	3	3	3	3
3	Pozostałe lokale mieszkalne	692	623	562	502	442	382
4	Ogółem	780	720	665	610	555	500

2. Z uwagi na trwającą prywatyzację zasobu mieszkaniowego Gminy (sprzedaż lokali na rzecz najemcy lub w drodze przetargu) oraz wyłączenie z eksploatacji budynków ze względu na ich bardzo zły stan techniczny, przewiduje się stopniowy spadek liczby lokali mieszkalnych, do wyżej określonego poziomu docelowego, czyli 500 lokali.

Osiągnięcie zamierzonego celu umożliwią korzystne zasady sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Najemcy lokali komunalnych, którzy złożą wnioski o przeniesienie prawa własności do dnia 31 grudnia 2016 roku, będą mogli skorzystać z 99% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty.

Prawo to przysługuje również najemcom, wobec których wszczęto procedurę sprzedaży, a postępowanie nie zostało zakończone.

Do dnia 31 maja 2016 roku, nie załatwionych pozostało 48 wniosków dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Po upływie terminu obowiązywania 99% bonifikaty (31 grudnia 2016 roku), przewiduje się zastosowanie równie wysokich bonifikat w przypadku sprzedaży na rzecz najemców:

- ostatniego lokalu w budynkach małych wspólnot mieszkaniowych,
- przedostatniego i ostatniego lokalu w budynkach dużych wspólnot mieszkaniowych.

W w/w przypadkach Gmina będzie typowała lokale do sprzedaży, z prawem pierwszeństwa na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty.

W przypadkach braku zgody najemcy lokalu na jego wykup, stanowić to będzie podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same jak powinien spełniać lokal zamienny.

Zwolnione w ten sposób lokale będą zbywane w drodze przetargu.

Dane dotyczące ilości i lokalizacji ostatnich lokali komunalnych w budynkach małych wspólnot obrazuje tabela nr 4, dwóch ostatnich lokali komunalnych w budynkach dużych wspólnot obrazuje tabela nr 5, natomiast ostatniego lokalu komunalnego w budynkach dużych wspólnot obrazuje tabela nr 6.

Tab. nr 4 Ostatnie lokale komunalne w budynkach małych wspólnot stan na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja
1	Al. Niepodległości 4	25	Jeleniogórska 3	49	Polna 5
2	Al. Niepodległości 18	26	Jeleniogórska 8	50	Polna 7
3	Armii Krajowej 2	27	Kopernika 4	51	Polna 8
4	Armii Krajowej 13	28	Kopernika 38	52	Prusa 2
5	Armii Krajowej 4	29	Kopernika 13	53	Przemysłowa 2
6	Armii Krajowej 14	30	Kopernika 40	54	Przemysłowa 3a
7	Armii Krajowej 15	31	Kościuszki 15	55	Rataja 2
8	Bankowa 5	32	Krótką 2	56	Różana 7
9	Bankowa 10	33	Krótką 5	57	Różana 10
10	Bema 5	34	Leśna 25	58	Różana 20
11	Curie Skłodowskiej 1	35	Leśna 51	59	Różana 41
12	Curie Skłodowskiej 3	36	Łączna 1	60	Rybacka 1
13	Curie Skłodowskiej 8	37	Łużycka 28	61	Rynek 4
14	Dąbrowskiego 4	38	Mickiewicza 3	62	Rynek 14
15	Dąbrowskiego 7	39	Parkowa 1	63	Spółdzielcza 15
16	Gajowa 11	40	Parkowa 7	64	Starolubańska 3a
17	Gajowa 25	41	Parkowa 11	65	Starolubańska 40
18	Gajowa 28	42	Parkowa 19	66	Tkacka 28
19	Gajowa 29	43	Piramowicza 6	67	Torowa 3
20	Główna 58	44	Piramowicza 7	68	Torowa 16
21	Graniczna 5	45	Plac 3 Maja 6	69	Warszawska 7
22	Groblowa 3a	46	Plac Strażacki 5	70	Zawidowska 22a
23	Hutnicza 13	47	Plac Śląski 6	71	Zgorzelecka 39
24	Izerska 10	48	Polna 3	72	Zgorzelecka 49

Tab. nr 5 Ostatnie dwa lokale komunalne w budynkach dużych wspólnot stan na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja
1	7 Dywizji 1	12	Mikołaja 3	23	Słowackiego 15B
2	Armii Krajowej 24	13	Plac Lompy 2	24	Słowackiego 19
3	Fabryczna Osiedle 2	14	Plac Strażacki 4	25	Słowackiego 20
4	Grunwaldzka 2	15	Ratuszowa 6	26	Starolubańska 10a
5	K. Wielkiego 1a	16	Robotnicza 8	27	Warszawska 4
6	K. Wielkiego 5a	17	Robotnicza 17a	28	Wojska Polskiego 1
7	K. Wielkiego 5d	18	Rynek 1	29	Wojska Polskiego 6, 6a
8	K. Wielkiego 9a	19	Rynek 2	30	Zamkowa 1
9	K. Wielkiego 9d	20	Rynek 16	31	Żymierskiego 4
10	Leśna 38a	21	Rynek 7-8		
11	Lwówecka 4	22	Słowackiego 12		

Tab. nr 6 Ostatni lokal komunalny w budynkach dużych wspólnot stan na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja
1.	7 Dywizji 2	19	Kolejowa 36b	37	Rynek 18
2.	7 Dywizji 4	20	Kopernika 3	38	Słowackiego 4

Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja	Lp.	Lokalizacja
3.	Armii Krajowej 20	21	Kopernika 41	39	Słowackiego 17
4.	Bankowa 9a	22	Leśna 38b	40	Stara 4
5	Dąbrowskiego 21	23	Lwówecka 20	41	Tkacka 1
6	Dąbrowskiego 22	24	Lwówecka 22	42	Tkacka 9
7	Dąbrowskiego 23	25	Lwówecka 24	43	Warszawska 5
8	Dąbrowskiego 39	26	Lwówecka 26	44	Warszawska 15
9	Gajowa 3	27	Mickiewicza 12	45	Wojska Polskiego 1a
10	Gajowa 8	28	Mikołaja 22	46	Wojska Polskiego 1b
11	Górna 9	29	Mikołaja 24	47	Wrocławska 2
12	K. Wielkiego 1b	30	Plac 3 Maja 5	48	Wrocławska 5
13	K. Wielkiego 1d	31	Plac 3 Maja 13	49	Wrocławska 8
14	K. Wielkiego 5	32	Plac Lompy 3	50	Wrocławska 9
15	K. Wielkiego 5c	33	Plac Strażacki 8	51	Zawidowska 2
16	K. Wielkiego 5e	34	Robotnicza 5		
17	K. Wielkiego 9c	35	Różana 6		
18	K. Wielkiego 12b	36	Różana 9		

W budynkach:

- małych wspólnot, w przypadku gdy Gmina jest właścicielem więcej niż jednego lokalu,
- dużych wspólnot, w przypadku gdy Gmina jest właścicielem więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,

sprzedaż będzie prowadzona bez bonifikat.

Fakt ten może skutkować brakiem zainteresowania nabyciem lokali przez najemców.

3. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest adekwatny do okresu ich eksploatacji, przy czym większość z nich znajduje się w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, tym samym będących w większości przypadków w złym stanie technicznym.

Zdecydowana większość (ok. 80%) mieszkaniowego zasobu Gminy jest ulokowana w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które coraz częściej podejmują działania mające na celu poprawę stanu technicznego budynków.

Dane dotyczące struktury mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego przedstawia tabela nr 7, natomiast stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących w całości własność Gminy obrazuje tabela nr 8.

Tab. nr 7 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wyposażenia technicznego na dzień 31 maja 2016 roku

Lp.	Nazwa	Rodzaje wyposażenia				
		Sieć wodociągowa	Kanalizacja sanitarna	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa
1	Liczba lokali mieszkalnych	827	808	102	827	518

Tab. nr 8 Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem stanu technicznego na dzień 31 maja 2016 roku

Ocena stanu technicznego	liczba budynków i udział procentowy	
	Sztuk	%
Dobry	3	9,38
Dostateczny	14	43,74
Niezadawalający	12	37,50
Awaryjny	3	9,38

Definicje stanów technicznych budynku zawarte w tabeli powyżej są następujące:

- 1) dobry – elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są właściwie utrzymane, wykazują minimalne zużycie, są sprawne, wymagana jest tylko bieżąca konserwacja,
- 2) dostateczny – elementy budynku utrzymane są w należyтым stanie i posiadają umiarkowany stopień zużycia, mogą występować uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu,
- 3) niezadawalający – elementy budynku są w znacznym stopniu wyeksploatowane, występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagana jest wymiana najważniejszych elementów konstrukcyjnych (dach, strop, instalacje) lub nawet przeprowadzenie remontu kapitalnego
- 4) awaryjny – wszystkie istotne elementy posiadają bardzo duży stopień wyeksploatowania lub wręcz zniszczone, co zagraża katastrofą budowlaną, a remont kapitalny jest nieuzasadniony ekonomicznie.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, uwzględniająca plany remontowe na poszczególne lata programu, zobrazowana jest w tabeli nr 9.

Tabela nr 9 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gmin w poszczególnych latach

Lp.	Stan techniczny	ROK											
		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1.	Dobry:	62	8,0	68	9,4	74	11,1	80	13,2	86	15,5	90	18,0
	Lokale socjalne	0	0	1	0,1	2	0,3	3	0,5	4	0,7	5	1,0
	Pozostałe lokale mieszkalne	62	8,0	67	9,3	72	10,8	77	12,7	82	14,8	85	17,0
2.	Dostateczny:	663	85	601	83,4	544	81,8	487	79,8	430	77,5	375	75
	Lokale socjalne	82	10,5	90	12,5	95	14,2	100	16,4	105	18,9	110	22,0
	Pozostałe lokale mieszkalne	581	74,5	511	70,9	449	67,6	387	63,4	325	58,6	265	53,0
3.	Niezadawalający	55	7,0	51	7,2	47	7,1	43	7,0	39	7,0	35	7,0
	Lokale socjalne	5	0,6	4	0,6	3	0,5	2	0,3	1	0,2	0	0
	Pozostałe lokale mieszkalne	50	6,4	47	6,6	44	6,6	41	6,7	38	6,8	35	7,0

4.	Ogółem	780	100	720	100	665	100	610	100	555	100	500	100
	Lokale socjalne	87	11,1	95	13,2	100	15,0	105	17,2	110	19,8	115	23,0
	Pozostałe lokale mieszkalne	693	88,9	625	86,8	565	85,0	505	82,8	445	80,2	385	77,0

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2016 - 2021.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

1) Z uwagi na regulacje ustawowe Gmina podejmuje działania mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Powyższe działania obejmują:

- powiększanie zasobu lokali socjalnych,
- realizowanie wyroków eksmisyjnych, w których sąd orzekł prawo do zapewnienia przez Gminę lokalu socjalnego,
- wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy puli pomieszczeń tymczasowych w przypadku braku uprawnień do otrzymania praw do lokalu socjalnego,
- zapewnienie lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o najniższych dochodach, na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

2) Główne działania prowadzone w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, obejmują postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców Lubania wnioskami dotyczącymi m.in. :

- a) przydziału lokali socjalnych, mieszkalnych, zamiennych,
- b) zamiany lokali z urzędu lub na wniosek stron,
- c) ustalenie prawa do lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
- d) umorzenia lub rozłożenia na raty wierzytelności z tytułu korzystania z lokalu,
- e) ponownego zawarcia umowy najmu po całkowitej spłacie zadłużenia, o ile wcześniej nie zapadł wyrok z orzeczeniem eksmisji.

W 2015 roku dokonano przeglądu wszystkich wniosków złożonych w sprawach o przydział lokalu i dokonano aktualizacji list przydziałów lokali zgodnie z zapisami uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali.

W ramach prowadzonej aktualizacji wniosków, do osób umieszczonych na dotychczasowych listach wysłano pisma zobowiązujące w terminie do dnia 30 listopada 2015 roku do zaktualizowania wszystkich danych zawartych w złożonych wnioskach. Zweryfikowano 160 wniosków oraz przeprowadzono wizje gospodarstw domowych mające na celu sprawdzenie sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców.

Wskutek prowadzonych czynności wyraźnie zmniejszyła się ogólna liczba osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, co wynika z następujących przyczyn:

- niewywiązanie się z obowiązku aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie lub śmierć wnioskodawcy,
- istotna zmiana sytuacji materialnej,
- zakup nieruchomości w obrocie cywilno – prawnym.

W wyniku prowadzonego postępowania sporządzono i podano do publicznej wiadomości następujące listy:

- osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Sporządzono także listę osób oczekujących na przydział lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków Sądu orzekających eksmisję.

Zakres głównych działań prowadzonych przez Gminę w zakresie gospodarki lokalowej począwszy od roku 2013 zawiera tabela nr 10.

Tab. nr 10 Wykaz postępowań prowadzonych w zakresie gospodarki lokalowej w okresie od 01 stycznia 2013 roku do 31 maja 2016 roku

Ilość postępowań związanych z gospodarką lokalową	2013	2014	2015	2016
- socjalnych (osoby o niskich dochodach spełniające wymogi Uchwały)	0	1	9	7
- socjalnych z tytułu orzeczonej przez sąd eksmisji	2	0	12	4
- mieszkalnych (osoby o niskich dochodach spełniające wymogi Uchwały)	15	9	9	3
- zamiennych z tytułu przekwaterowań z budynków o złym stanie technicznym	0	0	1	5
- zamiennych (zamiana na wniosek stron lub z urzędu)	4	4	0	2
- regulacja tytułu prawnego lokali zamieszkałych (postępowania po zgonie i po wyprowadzeniu się najemcy)	9	17	10	5
- wykonanie wyroków eksmisyjnych bez praw do otrzymania lokalu socjalnego	3	4	3	7
Razem	33	35	44	33

3) Priorytetem Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowym zasobem będzie w najbliższych latach zwiększanie liczby lokali socjalnych z następujących powodów:

- a) konieczność zapewnienia tego rodzaju lokali dużej liczbie osób oczekujących szczególnie w związku z orzeczonymi wobec nich wyrokami eksmisji,
- b) obniżenie wydatków budżetowych związanych z wypłatą odszkodowań, które Gmina płaci właścicielom dotychczas najmowanych lokali z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

Wysokość wypłacanych odszkodowań w latach 2013 - 2016 zawiera tabela nr 11.

Tab. nr 11 Wysokość wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych w okresie od 01 stycznia 2013 roku do 31 maja 2016 roku

Podmiot dysponujący lokalem	Wysokość odszkodowania			
	2013	2014	2015	2016
	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
Spółdzielnia Mieszkaniowa	36 341,00	56 212,19	44 100,05	16 128,91
LZPB	8 157,66	4 369,96	0	0
LTBS	7 438,14	7 037,80	7 163,93	1 922,70
Osoby fizyczne	3 862,92	3 862,92	3 862,92	0
Razem	55 799,72	71 482,87	66 126,90	18 051,61

Analiza powyższej tabeli wskazuje jednoznacznie, że wskutek nasilonych działań podejmowanych przez Gminę w okresie ostatnich dwóch lat związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych, kwoty wypłacanych odszkodowań posiadają tendencję spadkową.

2. Analiza potrzeb remontowych:

1) Większość budynków będących mieniem Gminy, a zarządzanych przez Administrację Mieszkań Komunalnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny lub konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Poniższa tabela nr 12 przedstawia aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy pod względem wyposażenia lokali w infrastrukturę techniczną.

Tab. nr 12 Wykaz budynków w całości stanowiących własność Gminy oraz ich wyposażenie

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa	Rok budowy	Ilość kondygnacji	Ilość lok. mieszk.	Ilość lok. użytk.	Instalacja wodociąg.	Instalacja kanaliz.	Instalacja gaz.	CO/ sieć miejska	CO etażowe
1	Fabryczna Osiedle 6a	251,46	1998	1	10	0	10	10	0	0	10
2	Fabryczna Osiedle 6b	250,21	1997	1	10	0	10	10	0	0	10
3	Fabryczna Osiedle 6c	251,46	1999	1	10	0	10	10	0	0	10
4	Główna 54	238,66	1905	3	5	0	5	5	0	0	5
5	Groblowa 3a	40,99	1920	2	1	0	1	1	0	0	1
6	Leśna 22	211,61	1888	2	7	0	7	7	0	0	7
7	Leśna 24	93,56	1900	3	2	0	2	2	0	0	2
8	Leśna 27	190,02	1900	3	4	0	4	4	0	0	4
9	Leśna 46	134,33	1915	2	3	0	3	3	0	0	3
10	Łużycka 15	309,20	1890	3	5	0	5	5	0	0	5
11	Łużycka 17	71,40	1910	2	3	0	3	3	0	0	3
12	Łużycka 23	169,29	1910	2	4	0	4	4	0	0	4

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa	Rok budowy	Ilość kondygnacji	Ilość lok. mieszk.	Ilość lok. użytk.	Instalacja wodociąg.	Instalacja kanaliz.	Instalacja gaz.	CO/ sieć miejska	CO etażowe
13	Mickiewicza 15	180,22	1930	3	5	0	5	5	0	0	5
14	Mickiewicza 18	112,50	1930	2	4	0	4	4	1	0	4
15	Młynarska 1	298,30	1890	2	6	0	6	6	4	0	6
16	Młynarska 2	197,00	1890	2	5	0	5	5	5	0	5
17	Na Skarpie 2	127,51	1910	2	7	0	7	7	1	0	7
18	Pastelowa 4	526,76	1966	2	14	0	14	14	0	0	14
19	Piramowicza 2	176,12	1880	3	5	0	5	5	4	0	5
20	Piramowicza 4	199,63	1880	3	5	0	5	5	1	0	5
21	Piramowicza 6	84,00	1870	4	1	0	1	1	1	0	1
22	Piramowicza 7	29,94	1870	3	1	0	1	1	0	0	1
23	Pl. 3-go Maja 11	604,96	1920	4	2	13	15	15	2	15	0
24	Pl. Szarych Szeregów 4	278,65	1910	3	2	7	9	9	3	0	9
25	Robotnicza 15	212,33	1910	3	6	0	6	6	3	0	6
26	Spokojna 9	210,20	1900	2	8	0	8	8	0	0	8
27	Staszica 18	187,35	1864	2	4	0	4	4	4	0	4
28	Szkolna 7	156,67	1865	3	4	0	4	4	2	0	4
29	Szkolna 8	128,41	1865	3	3	0	3	3	0	0	3
30	Włókiennicza 2	173,17	1930	2	4	0	4	4	3	0	4
31	Zgorzelecka 17	148,18	1910	2	3	0	3	3	2	0	3
32	Zgorzelecka 33	143,15	1910	3	4	0	4	4	3	0	4
RAZEM:		6 531,08			157	20	177	177	39	15	162

2) Głównym kierunkiem planowanych remontów i modernizacji, zważywszy na ograniczone możliwości pozyskiwania środków finansowych z opłat czynszowych wskutek utrzymującego się zubożenia lokalnej społeczności, jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie pozwalającym na ich zwykłą eksploatację, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych, elektrycznych, wodno - kanalizacyjnych oraz przewodów kominowych i urządzeń grzewczych.

W zakresie poprawy standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

Plan remontów i modernizacji na lata 2016 - 2021 obrazuje tabela nr 13.

Tabela nr 13 Plan remontów i modernizacji budynków i lokali będących własnością Gminy.

Rok	Planowane remonty i modernizacje budynków i lokali							Ogółem wartość [zł]
	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	Wymiana instalacji gazowej	Wymiana instalacji elektrycznej	Remonty pieców kaflowych	Modernizacja polegająca na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej	Remonty lokali	Remonty dachów	
2016	50 000,00	45 000,00	33 000,00	125 305,00	92 040,00	177 316,00	288 730,00	811 391,00
2017	46 154,00	41 538,00	30 462,00	117 500,00	25 800,00	150 000,00	288 000,00	699 454,00
2018	42 628,00	38 365,00	28 135,00	117 500,00	25 800,00	150 000,00	288 000,00	690 428,00
2019	39 102,00	35 192,00	25 808,00	117 500,00	25 800,00	150 000,00	288 000,00	681 402,00
2020	35 577,00	32 019,00	23 481,00	117 500,00	25 800,00	150 000,00	288 000,00	672 377,00
2021	32 051,00	28 846,00	21 154,00	117 500,00	25 800,00	150 000,00	288 000,00	663 351,00
RAZEM:	245 512,00	220 960,00	162 040,00	712 805,00	221 040,00	927 316,00	1 728 730,00	4 218 403,00

Dane zawarte w powyższej tabeli wskazują na zasadniczo stabilny poziom planowanych wydatków remontowych i modernizacyjnych począwszy od roku 2017, co – zważywszy na dynamiczny spadek prognozowanej liczby lokali w zasobie - oznacza de facto znaczący wzrost zakresu robót remontowych i modernizacyjnych.

W ramach planowanych remontów i modernizacji przewidziano w szczególności wymianę pokryć dachowych wraz z przebudową przewodów kominowych i wentylacyjnych, modernizację stolarki okiennej i drzwiowej, budowę i naprawę pieców grzewczych, wymianę instalacji elektrycznej i wodno - kanalizacyjnej.

3) Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe i modernizacyjne konieczne będzie uwzględnienie zaliczek na poczet kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości, które Gmina jest zobowiązana wносить na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Przyjmuje się, że stawki zaliczek na fundusze remontowe będą wzrastały.

4) Plany remontowe i modernizacyjne Gminy mogą ulec rozszerzeniu w związku z pracami nad planem gospodarki niskoemisyjnej, przyjętym Uchwałą Nr XV/117/2015 Rady Miasta Lubań z dnia 22 grudnia 2015 roku w sprawie przyjęcia „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Lubań”. Strategicznym celem tego programu jest ograniczenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery, poprawa efektywności energetycznej oraz wzrost udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych w ogólnym bilansie energetycznym Gminy w przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania możliwa będzie realizacja zadań programu w zakresie mieszkalnictwa, takich jak termomodernizacja budynków oraz ograniczanie mało efektywnych energetycznie oraz szkodliwych dla środowiska tradycyjnych źródeł ogrzewania poprzez przyłączanie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej.

5) Plany remontowe i modernizacyjne Gminy mogą ulec istotnym zmianom w przypadku zastosowania możliwości, które stwarza ustawa z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 roku poz 1777). Na terenie Gminy z całą pewnością można wskazać obszary znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji), nie spełniające standardów jakości środowiska, bardzo słabo wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną. W stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy czynnikiem kwalifikującym do rewitalizacji będzie degradacja stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz niska efektywność tych obiektów w zakresie poszanowania energii i ochrony środowiska.

6) W celu zapewnienia właściwego utrzymania zasobu Gmina dopuszcza również inne formy prowadzenia remontów lokali. W przypadkach gdy zwolniony lokal wymaga przeprowadzenia remontu, za zgodą przyszłego najemcy zawiera się porozumienie na wykonanie niezbędnego remontu, którego zakres określony jest w sporządzonym przez Gminę kosztorysie inwestorskim. Nakłady poniesione przez najemcę są rozliczone poprzez okresowe zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2021

Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy powinna być kontynuowana w budynkach, w których sprzedaż lokali została rozpoczęta, co pozwoli na uporządkowanie struktury własności, a tym samym znacznie ograniczy wydatki Gminy.

Obecnie prywatyzacja mieszkań komunalnych w Gminie Miejskiej Lubań prowadzona jest na podstawie:

- Uchwały Nr VI/84/2003 Rady Miasta Lubań z dnia 25 lutego 2003 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 34, poz. 884, ze zm.) – dla wniosków złożonych do 31 grudnia 2011 roku. Na dzień 31 maja 2016 roku pozostało do załatwienia 39 wniosków,

- Uchwały Nr LII/377/2014 Rady Miasta Lubań z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubań (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r., poz. 2911, ze zm.) – dla wniosków złożonych do 31 grudnia 2016 roku. Na dzień 31 maja 2016 roku złożonych zostało 9 wniosków.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona:

1. na rzecz najemców, którzy do 31 grudnia 2011 roku złożą stosowne wnioski o wykup lokali; w tym przypadku stosowane będą 99% bonifikaty,
2. na rzecz najemców, którzy do 31 grudnia 2016 roku złożą stosowne wnioski o wykup lokali; w tym przypadku stosowane będą 99% bonifikaty,

3. na rzecz najemców, którzy zamieszkują w ostatnim lokalu w „małych wspólnotach” oraz przedostatnim i ostatnim lokalu znajdującym się w „dużych wspólnotach”, a nie złożą wniosku o nabycie do dnia 31 grudnia 2016 roku. Najemcom zostanie złożona propozycja wykupu lokali, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774); w tym przypadku Rada Miasta Lubań podejmie stosowną uchwałę co do wysokości bonifikaty.
4. w drodze przetargu publicznego.

Planowaną sprzedaż lokali w latach 2016 – 2021 przedstawia tabela nr 14.

Tab. nr 14 Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2021

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2016	47
2.	2017	60
3.	2018	55
4.	2019	55
5.	2020	55
6.	2021	55

Powyższa tabela przedstawia zestawienie prognozowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

W zasobie Gminy pozostaną w większości lokale o najniższym standardzie wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na nabycie lokalu oraz jego utrzymanie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie od 01 stycznia 2013 roku do 31 maja 2016 roku kształtowała się następująco:

Tab. nr 15 Sprzedaż lokali mieszkalnych od 01 stycznia 2013 roku do 31 maja 2016 roku

2013		2014		2015		2016	
122		28		78		18	
w tym:		w tym:		w tym:		w tym:	
zbywane na rzecz najemców	zbywane w przetargach	zbywane na rzecz najemców	zbywane w przetargach	zbywane na rzecz najemców	zbywane w przetargach	zbywane na rzecz najemców	zbywane w przetargach
119	3	26	2	72	6	12	6

Na dzień 31 maja 2016 roku zostało złożonych 48 wniosków o nabycie lokali.

Gmina sukcesywnie zleca wykonanie inwentaryzacji budynków. Część z nich została już ujawniona. Pozostała część inwentaryzacji została wykonana i przygotowane są one do ujawnienia. Zestawienie inwentaryzacji przedstawia tabela nr 16.

Obecnie trwają 33 postępowania związane z wykonaniem i ujawnianiem inwentaryzacji.

Podsumowanie działań Gminy związanych z inwentaryzacjami zasobu mieszkaniowego obrazuje tabela nr 16.

Tab. nr 16 Ilość inwentaryzacji- stan na dzień 31 maja 2016 roku

Ilość zakończonych i ujawnionych inwentaryzacji w budynkach, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	240
Ilość wykonanych inwentaryzacji przygotowanych do ujawnienia	33
Ilość aktualnie zleconych inwentaryzacji w celu sprostowania udziałów	4
Ilość inwentaryzacji do wykonania	22

Prowadzone postępowania dotyczące ujawnienia inwentaryzacji są skomplikowane, długotrwałe i czasochłonne, co wynika z przyczyn takich jak: nieobecność najemców i właścicieli lokali (praca poza Lubaniem), nie uregulowanie stanów prawnych lokali własnościowych (brak przeprowadzonych postępowań spadkowych bądź ujawnień przeprowadzonych postępowań spadkowych), konieczność stawienia wszystkich właścicieli lokali w tym samym terminie w kancelarii notarialnej. W takich przypadkach Gmina występuje z wnioskiem do sądu o wydanie wyroku o złożenie oświadczenia woli oraz o przeprowadzenie postępowania spadkowego, a także składa wnioski o naniesienie zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla sprzedanych lokali.

Koszty związane z ujawnieniem inwentaryzacji pokrywa Gmina.

W wyniku sprzedaży lokali w budynkach pojawiły się sytuacje, w których pozostały pomieszczenia nie będące lokalami mieszkalnymi z przypisanym udziałem Gminy. W celu uporządkowania stanu prawnego zostają one zbywane w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.).

Na dzień 31 maja 2016 roku toczy się 11 postępowań w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych w przetargach.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, konieczne będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu obejmujące koszty administrowania, konserwacji oraz bieżących remontów.

Określanie wysokości stawek czynszu stanowi kompetencję Burmistrza w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który jest ustalany na okres 6 miesięcy w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego.

Czynsz najmu za 1 m² lokalu mieszkalnego ustalany jest w oparciu o dwie stawki: bazową oraz jakościową.

Stawka bazowa stanowi 20% stawki wyjściowej, ustalonej w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Lubań, natomiast stawka jakościowa ustalana jest indywidualnie w formie metryki lokalu i uzależniona jest od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową, w następujący sposób:

- 1) położenie budynku, w którym znajduje się lokal, w stosunku do centrum:
 - a) centrum5%
 - b) poza centrum0%
- 2) położenia lokalu w budynku:
 - a) parter, piętro 3 lub wyższe0%
 - b) piętro 1 i 2 z wyjątkiem poddaszy5%
- 3) stanu technicznego budynku i lokalu:
 - a) w złym stanie0%
 - b) w średnim stanie5%
 - c) w dobrym stanie technicznym10%
 - d) w bardzo dobrym stanie15%
- 4) inne elementy: taras, balkon, strych, piwnica, nasłonecznienie itp.do 5%
- 5) typ ogrzewania:
 - a) c.o. sieciowe lub etażowe bezobsługowe20%
 - b) c.o. etażowe inne10%
 - c) piece0%
- 6) gaz:
 - a) dwa odbiorniki lub więcej15%
 - b) jeden odbiornik10%
 - c) brak instalacji0%
- 7) woda:
 - a) w dwóch pomieszczeniach, w tym w łazience15%
 - b) w jednym pomieszczeniu10%
 - c) brak wody0%
- 8) wc:
 - a) w mieszkaniu15%
 - b) poza mieszkaniem dla 1 rodziny10%
 - c) poza mieszkaniem dla wielu rodzin5%
 - d) poza budynkiem0%
- 9) kuchnia:
 - a) samodzielna jasna5%
 - b) wspólna lub ciemna0%

Stawka wyjściowa wynosi obecnie 4,96 zł za 1 m² stąd też czynsz roczny liczony na jej podstawie stanowi około połowę górnego pułapu wysokości czynszu, uznawanego za uzasadniony, wynoszącego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Stawka czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych stanowi półtorakrotność stawki bazowej obowiązującej dla lokali mieszkalnych.

W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego funkcjonalność i/lub wyposażenie.

Zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali, możliwe jest zastosowanie obniżki czynszu dla najemców lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym - 120 % najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
- w gospodarstwie wieloosobowym - 80% najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

Przychody z tytułu czynszów nie pokrywają kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, co oznacza konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy. Dlatego też planuje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021 w łącznej kwocie wynoszącej 12 507 tys. zł. Szczegółowe kwoty dofinansowania z budżetu Gminy kosztów utrzymania zasobu w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu zawiera tabela nr 17.

Tab. nr 17 Dofinansowanie kosztów utrzymania zasobu z budżetu Gminy w latach 2016 – 2021

Rok	Wysokość udzielonego dofinansowania w tys. zł
2016	2496
2017	2260
2018	2114
2019	1972
2020	1892
2021	1773

Analiza powyższych danych wskazuje, że poziom dofinansowania zasobu maleje w kolejnych latach, jednakże w tempie wolniejszym niż zakładany spadek liczby lokali w zasobie Gminy. Stan ten wynika w głównej mierze z konieczności ponoszenia nakładów na remonty i modernizację zasobu, co zapobiegnie jego technicznej degradacji oraz pozwoli sprostać ambitnym wymogom wcześniej omówionych programów - niskiej emisji oraz rewitalizacji.

Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa Gminy na dany rok.

Na deficyt środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy wpływają:

- 1) zbyt niskie przychody czynszowe, których stawka bazowa nie osiąga 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- 2) duże obciążenia z tytułu udziału właścicielskiego we wspólnotach mieszkaniowych nieruchomości (fundusz remontowy i eksploatacja),
- 3) wysoki stopień zużycia technicznego budynków, co przekłada się na wysoki koszt utrzymania zasobów,
- 4) powiększający się zasób lokali socjalnych, którego bieżące utrzymanie generuje znaczną stratę finansową,
- 5) stosunkowo duża grupa lokatorów niepłacących lub nieregularnie opłacających czynsz za mieszkanie.

W celu ograniczenia obciążeń budżetowych Gmina będzie dążyć do zmniejszenia różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego, a dochodami z opłat czynszowych. Zadanie to może być zrealizowane poprzez racjonalne gospodarowanie zasobem i częściowo poprzez podwyżki stawek czynszu, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Programu.

Skala tych podwyżek powinna być jednak umiarkowana ze względów społeczno-ekonomicznych, z uwagi na ścisłą zależność pomiędzy wysokością obciążeń nakładanych na najemców lokali, a liczbą osób posiadających problemy z bieżącym regulowaniem opłat czynszowych.

Odsetek osób trwale zalegających z zapłatą należności wynikających z tytułu korzystania z lokalu jest w Gminie bardzo wysoki i według danych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 77,12%.

2. Najemcom lokali mieszkalnych posiadającym problemy z bieżącym regulowaniem opłat za czynsz oraz innych należności związanych z korzystaniem z lokalu udziela się pomocy w spłacie zobowiązań wobec Gminy poprzez umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym. Postępowania w powyższych sprawach toczą się w oparciu o wnioski składane przez zainteresowanych, a szczegółowy tryb prowadzenia postępowań w tych sprawach reguluje Uchwała nr LII/295/2010 Rady Miasta Lubań z dnia 29 czerwca 2010 roku w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym Gminy Miejskiej Lubań oraz jej jednostek podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania przedmiotowych ulg.

3. W ramach działań Gminy mających na celu poprawę skuteczności egzekwowania zaległych opłat z tytułu najmu lokali planuje się wprowadzić konkretne rozwiązania o charakterze naprawczym tj:

- 1) uruchomienie programu pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali stanowiących własność Gminy. Gmina zamierza ustalić rodzaje prac społecznie pożytecznych, które mogą być wykonywane przez zadłużone osoby oraz wystąpić do spółek i jednostek podległych z propozycją przystąpienia do w/w programu,
- 2) wdrożenie programu warunkowego oddłużenia najemców, polegającego na umorzeniu części zaległości w zamian za dokonanie jednorazowej wpłaty w ustalonej wysokości oraz wywiązywania się z obowiązku bieżącego wnoszenia opłat w wyznaczonym okresie.

Oddłużenie najemców otworzy im skutecznie możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, co pozwoli na uniknięcie problemów z bieżącym regulowaniem opłat czynszowych.

Szczegóły powyższych rozwiązań zostaną określone na mocy stosownych aktów prawnych. Konsekwencją wdrożenia powyższych rozwiązań będzie z jednej strony wsparcie dla osób posiadających zadłużenie czynszowe i jednocześnie pozostających w trudnej sytuacji materialnej, z drugiej zaś strony będzie dodatkowym obciążeniem dla budżetu Gminy wynikającym z konieczności zrekompensowania obniżonych dochodów.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016 – 2021

1. Nadzór właścicielski w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy sprawowany jest przez Burmistrza, na którego wniosek powołano w drodze Uchwały nr XXXVIII/214/2009 Rady Miasta Lubań z dnia 30 czerwca 2009 roku jednostkę budżetową o nazwie Administracja Mieszkań Komunalnych w Lubaniu. Podmiot ten zarządza budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy znajdującymi się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Zgodnie ze statutem stanowiącym załącznik do wyżej powołanej uchwały, podstawowym zadaniem Administracji Mieszkań Komunalnych jest gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w granicach zwykłego zarządu w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów Gminy. Ponadto jednostka reprezentuje Gminę jako właściciela lokali i współwłaściciela nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.

Wyżej określone zadania obejmują w szczególności:

- 1) zarządzanie lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy oraz powierzonym zasobem poprzez:

- a) organizowanie napraw, konserwacji, remontów, modernizacji przy zachowaniu wymogów wynikających z Prawa zamówień publicznych,
 - b) utrzymanie czystości i porządku w administrowanych budynkach,
 - c) zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu,
 - d) pobieranie czynszów i opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali oraz innych opłat, w tym odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych składników powierzonego mienia, oraz prowadzenie windyacji w tym zakresie,
- 2) ewidencjonowanie administrowanych nieruchomości,
 - 3) obsługę użytkowników mieszkaniowego zasobu Gminy w zakresie zapewnienia dostaw energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości,
 - 4) reprezentowanie Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych oraz dokonywanie rozliczeń finansowych z zarządcami,
 - 5) występowanie do właściwych organów i sądów we wszystkich sprawach objętych działaniem Administracji Mieszkań Komunalnych.

Wszystkie lokale wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są obecnie administrowane przez Administrację Mieszkań Komunalnych w Lubaniu, natomiast zarząd nad budynkami, w których te lokale się znajdują, pełni kilka podmiotów.

Funkcjonowanie Administracji Mieszkań Komunalnych w Lubaniu będzie na bieżąco monitorowana. Ocenie podlegać będą wszystkie zadania stawiane przed tą jednostką, a przede wszystkim sposób ich realizacji. Pozwoli to na rozstrzygnięcie odnośnie dalszego modelu zarządzania zasobem.

Szczegółowe dane dotyczące struktury zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy są zestawione w tabeli nr 18.

Tab. nr 18 Struktura zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Lubań

Lp.	Zarządca	Budynki				Razem	
		komunalne		Wspólnotowe z udziałem Gminy			
		Szt.	(%)	Szt.	(%)	Szt.	(%)
1	Administracja Mieszkań Komunalnych ul. Bracka 11	32	100	0	0	32	9,94
2	Miejski Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych ul. Łączna 5	0	0	193	66,54	193	59,94
3	Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami „Wspólnota” ul. Spółdzielcza 13	0	0	78	26,90	78	24,22
4	Agencja Nieruchomości „Domator” Piotr Wolniewicz ul. Bankowa 5	0	0	5	1,72	5	1,55
5	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Olszyna Sp. z o.o. Jarosław Żuchowski ul. Parkowa 3/3	0	0	9	3,10	9	2,80
6	Wspólnoty samorządzące	0	0	4	1,40	4	1,24
7	Te Te Teresa Tekiela ul. 3-go Maja 25, Olszyna	0	0	1	0,34	1	0,31
	RAZEM	32	100	290	100	322	100

Stawki opłat wnoszonych przez Gminę do wspólnot mieszkaniowych wynikają z podjętych przez te wspólnoty uchwał, a ich wysokość jest najczęściej uzależniona od liczby lokali i planowanych potrzeb remontowych.

Zaliczki wpłacane każdego miesiąca z przeznaczeniem na utrzymanie części wspólnej budynku zawierają 3 elementy składowe: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe oraz wynagrodzenie zarządcy.

Wysokość stawek jednostkowych jest dość zróżnicowana – szczegóły przedstawia poniższa tabela nr 19.

Tab. nr 19 Jednostkowe stawki opłat we wspólnotach

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość		
		średnia	minimalna	maksymalna
		(zł/m ²)	(zł/m ²)	(zł/m ²)
1	Jednostkowa zaliczka eksploatacyjna	0,8	0,4	1,6
2	Stawka wynagrodzenia zarządcy	0,6	0	0,7
3	Jednostkowa zaliczka na fundusz remontowy	1,5	0,5	6,85
4	RAZEM	2,9	0,9	9,15

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2016 – 2021 przedstawia tabela nr 20

Tabela nr 20 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z prognozą wielkości przychodów na lata 2016 2021

Lp.	Wyszczególnienie	ROK					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
		(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
1.	Czynsz za najem komunalnych lokali mieszkalnych	969	873	855	826	796	784
2.	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali	41	37	34	31	28	25
3.	Dochód z najmu komunalnych lokali użytkowych	67	64	64	63	62	61
4.	Środki z budżetu miasta na gospodarkę mieszkaniową	2496	2260	2114	1972	1891	1773
5.	Ogółem	3573	3234	3067	2892	2777	2643

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki zewnętrzne:

- kredyty na remonty i termomodernizacje,
- środki pochodzące z funduszy Unii Europejskiej.

VIII. Wysokość wydatków w latach 2016 – 2021, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lubań, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miejska Lubań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Wydatki związane z ogólnie pojętym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy posiadają rozbudowaną strukturę i obejmują w szczególności:

- koszty bieżącej eksploatacji
- koszty remontów i modernizacji
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
- wydatki inwestycyjne.

Wydatki ponoszone przez Gminę na utrzymanie mieszkaniowego zasobu uwzględniono w tabeli nr 21, za wyjątkiem kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, które przedstawiono w tabeli nr 22. Spośród kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi wyodrębniono zaliczki na fundusz remontowy płacone do wspólnot, które zostały ujęte w tabeli nr 21.

Tab. nr 21 Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2021

Wydatki związane z zasobami w tys. zł	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	2789	2686	2536	2416	2265	2161
Koszty remontów i modernizacji	811	699	690	681	672	663
Zaliczki na fundusz remontowy	752	700	640	579	519	458
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Ogółem	4352	4085	3866	3676	3456	3282

Tab. nr 22 Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2016-2021

Lp.	Wyszczególnienie	Rok					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
		(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
1	Opłata eksploatacyjna – udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (z mediami)	1270	1022	945	864	779	690
2	Wynagrodzenie dla zarządców wspólnot mieszkaniowych	229	218	207	196	186	177
3	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział Gminy, fundusze remontowe, inne)	752	700	640	579	519	458
4	RAZEM	2251	1940	1792	1639	1484	1325

Zauważalna jest wyraźna tendencja spadkowa planowanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co jest zrozumiałe zważywszy na przyjęte założenie znacznego zmniejszenia się liczby komunalnych lokali mieszkalnych w okresie objętym niniejszym Programem. Prywatyzacja zasobu

będzie prowadzona z zamiarem minimalizacji lub wręcz wyeliminowania udziału Gminy w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

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

Racjonalizacja gospodarowania zasobem

1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy dokonywana będzie poprzez następujące działania:
 - a) dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy,
 - b) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
 - c) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - d) prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu wyeliminowania negatywnych zjawisk, jak np. podnajem bez zgody wynajmującego,
 - e) zwiększenie dynamiki wykonywanych remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym,
 - f) zwiększenie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali, uwzględniając stan techniczny budynków,
 - g) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością wpłat opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych
 - h) wprowadzenie programu pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu korzystania z lokali stanowiących własność Gminy w zamian za wykonywanie prac społecznie użytecznych na rzecz Gminy,
 - i) uruchomienie programu racjonalnego umarzania zaległości.
2. Zakłada się docelowo utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na poziomie ok. 500 lokali.
3. Gmina będzie realizowała zadania ustawowe w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej poprzez zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali dla gospodarstw o niskich dochodach.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców.
5. Na dzień 31 maja 2016 roku trzy budynki mieszkalne ze względu na stan techniczny wymagają wyłączenia z eksploatacji dlatego też istnieje konieczność zabezpieczenia lokali zamiennych dla rodzin zamieszkujących w przedmiotowych budynkach. Przydzielenie lokali zamiennych jest realizowane na bieżąco, w miarę posiadanych wolnych lokali.
6. Należy podjąć działania zmierzające do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców lub w drodze przetargu publicznego.

7. Należy utrzymać dotychczasowe zasady dobrowolnej zamiany lokali z zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
8. Należy przyjąć za priorytetowe tzw. zamiany z urzędu, zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w zasobie Gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze.
9. Należy przyjąć za celowe scalanie lokali posiadających pomieszczenia do wspólnego użytkowania (przedpokoju lub kuchni lub łazienki), w przypadku braku możliwości technicznych pozwalających na wyodrębnienie ich jako osobne lokale mieszkalne.
10. Miasto będzie dążyć do optymalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez:
 - a) prywatyzację zasobu
 - b) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,
 - c) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
11. Dla osiągnięcia zamierzonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej, koniecznym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, takich jak:
 - a) sprzedaż lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz dotychczasowych najemców tych lokali, w oparciu o obowiązujące uchwały,
 - b) sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w przypadku, gdy pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy,
 - c) proces wycofywania udziałów Gminy z budynków poprzez dosprzedaż pomieszczeń z przeznaczeniem na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
 - d) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań.
12. Skutkiem takich działań możliwe będzie:
 - a) zwiększenie nakładów na remonty bez ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Gminy jako współwłaściciela nieruchomości
 - b) skoncentrowanie działań Gminy na zadaniach związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach,
 - c) zwiększenie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez remonty jak i modernizację budynków.

Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem:

1. Intensyfikacja działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.
2. Zabezpieczenie w następnych latach w budżecie Gminy środków finansowych na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.

3. Zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych części terenów przyległych do ich nieruchomości. Działania te mają na celu:
 - a) uporządkowanie stanu prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, co przyczyni się do efektywniejszego zagospodarowania terenów, poprawy utrzymania ich stanu estetycznego,
 - b) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu estetycznego oraz technicznego terenów przyległych poprzez organizowanie konkursów.