



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 września 2024 r.

Poz. 5677

UCHWAŁA NR 42/VI/2024 RADY MIEJSKIEJ W LIBIĄŻU

z dnia 30 sierpnia 2024 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Libiąż na lata 2024 - 2028.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. 2023 poz.725), Rada Miejska w Libiążu uchwala:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Libiąż na lata 2024-2028, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Libiąża.

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

I Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Libiążu

dr Łukasz Płatek

Załącznik do Uchwały nr 42/VI/2024
Rady Miejskiej w Libiążu
z dnia 30.08.2024 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIBIĄŻ
NA LATA 2024-2028**

Wstęp

§ 1

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, to zadanie własne gminy.
2. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Libiąż na lata 2024 - 2028 wynika z delegacji zawartej w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej przyjętej w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Libiąż na lata 2019 - 2023.
3. Zakłada się, że gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Libiąż powinno opierać się na:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej rosnące koszty utrzymania zasobu i stopniową podwyżkę stawki bazowej czynszu;
 - 2) polityce remontowej odpowiadającej niezbędnym nakładom podejmowanym zarówno na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, jak i na działania w zakresie ochrony środowiska;
 - 3) optymalnym wykorzystaniu lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz na realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, bądź na konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia.
4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu, polityka czynszowa zmierzać będzie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez:
 - 1) zapewnienie nakładów na przeprowadzenie niezbędnych remontów zasobu w celu ich utrzymania w stanie niepogorszonym;
 - 2) wprowadzenie działań o charakterze podmiotowym poprzez przyjęcie systemu obniżek czynszów dla gospodarstw domowych będących w niedostatku, a także pomocy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych, dodatków energetycznych, czy osłonowych;
 - 3) utrzymania właściwego poziomu ściągłości czynszów za najem lokali mieszkalnych;
 - 4) dostosowanie najmów lokali mieszkalnych do występujących potrzeb.

Rozdział 1

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

§ 2

1. Wynikające z obowiązujących przepisów prawa, obowiązki Gminy Libiąż powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów), podejmowania skutecznych działań zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Działania podejmowane przez Gminę Libiąż skutkować będą przede wszystkim zwiększeniem podaży lokali na wynajem, aby umożliwić przydział lokali osobom niemającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a także przyczynić się do rozwoju gminy.
3. W okresie objętym niniejszym Programem nie planuje się zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Libiąż, ponieważ działania skierowane będą na wybudowanie 2 budynków wielorodzinnych z 45 lokalami mieszkalnymi na wynajem przez Spółkę SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, której Gmina Libiąż jest udziałowcem i na które gmina pozyskuje zewnętrzne środki.
4. Gmina Libiąż zakłada również kontynuowanie polityki związanej z możliwością najmowania lokali z innych zasobów i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych.
5. Utrzymanie stanu technicznego zasobu uwzględniać będzie zarówno bieżące potrzeby nieruchomości, jak i działania zwiększające komfort zamieszkania lokatorów. Poza bieżącą konserwacją, planuje się wykonać remonty i modernizacje przedstawione w tabeli nr 12.
6. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż na poszczególne lata obowiązywania niniejszego Programu przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ogółem na lata 2024-2028:

Lp	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA lokali 31.12.2024	LICZBA lokali 31.12.2025	LICZBA lokali 31.12.2026	LICZBA lokali 31.12.2027	LICZBA lokali 31.12.2028
1	Ogrzewanie:					
	a) ogrzewanie miejskie, centralne	23	32	32	32	32
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	19	19	22	22	22
	c) ogrzewanie piecowe (węglowe)	12	3	0	0	0
2	Instalacja elektryczna	54	54	54	54	54
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	54	54	54	54	54
4	Instalacja gazowa	20	29	29	29	29
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	11	11	11	11	11
6	Lokale z łazienką i wc	49	49	54	54	54
7	Lokale bez łazienki lub wc	5	5	0	0	0
Razem		54				

7. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Libiąż, w tym z podziałem na typy własności budynku, przedstawiają tabele 2-5.

Tabela 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Libiąż na 31.12.2023 r.:

L.p.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	ul. Jaworowa 3-5, Libiąż	4	155,67
2.	ul. Jaworowa 7-9, Libiąż	9	406,77
3.	ul. Jaworowa 11-13, Libiąż	5	204,57
4.	ul. 11 Listopada 8, Libiąż	1	37,62
5.	ul. 11 Listopada 10, Libiąż	1	46,91
6.	ul. Husarska 2, Gromiec	2	93,32
7.	ul. Nadwiślańska 74, Gromiec	1	57,40
8.	ul. Leśna 13, Libiąż	14	334,48
9.	ul. Leśna 32, Libiąż	6	279,07
10.	ul. Obieżowa 15, Libiąż	1	28,96

11.	ul. Obieżowa 21, Libiąż	1	29,07
12.	ul. Obieżowa 22, Libiąż	1	52,50
13.	ul. Piłsudskiego 43, Libiąż	8	411,29
RAZEM		54	2137,63

Tabela 3. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Libiąż według typu własności na 31.12.2023 r.:

Wyszczególnienie		Ilości
Lokale gminy ogółem	Liczba	54
	Pu m²	2137,63
W tym:		
Lokale w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	30
	Pu m ²	1118,16
Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	23
	Pu m ²	981,85
Lokale gminy w Spółdzielni Mieszkaniowej	Liczba	1
	Pu m ²	37,62

Tabela 4. Stan liczbowy lokali w obcym zasobie na 31.12.2023 r.:

Wyszczególnienie		Ilości
Lokale ogółem	Liczba	2
	Pu m²	72,81
W tym:		
Lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	1
	Pu m ²	37,62
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	1
	Pu m ²	35,19

Tabela 5. Stan liczbowy lokali wg rodzaju najmu na 31.12.2023 r.:

Wyszczególnienie		Ilości
Lokale gminy ogółem	Liczba	54
	Pu m²	2137,63
W tym:		
Lokale z najmem komunalnym	Liczba	39
	Pu m ²	1781,42
Lokale z najmem socjalnym	Liczba	11
	Pu m ²	258,83
Lokale zajmowane bezumownie	Liczba	4
	Pu m ²	97,38
Lokale wynajmowane z obcego zasobu	Liczba	2
	Pu m²	72,81
W tym:		

Lokale zajmowane bezumownie	Liczba	2
	Pu m2	72,81

8. Na dzień 31.12.2023 r., na lokale mieszkalne z zasobu gminy Libiąż na liście oczekujących znajdowało się 93 rodziny (w tym 7 osób z wyrokami eksmisyjnymi). Po przystąpieniu w 2024 r. do weryfikacji złożonych wniosków okazuje się, że liczba zainteresowanych maleje. W 2024 roku planuje się zakończyć weryfikację wniosków.
9. Na dzień 31.12.2023 r., na realizację oczekiwały 42 eksmisje z prawem do najmu socjalnego. Corocznie Gmina Libiąż otrzymuje ok. 2 wyroki o eksmisję z prawem do pomieszczenia tymczasowego lub do lokalu z najmem socjalnym.
10. Gmina Libiąż wynajmuje również lokale od właścicieli innych zasobów i je podnajmuje, zgodnie z art. 20 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Podnajem lokali mieszkalnych z innych zasobów może być również jedynym sposobem na przekwaterowanie lokatorów na czas związany z ewentualną modernizacją budynków i lokali (lokale zamienne).

Tabela 6. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy Libiąż w latach 2024-2028

Stan na dzień	Nowe wnioski o najem lokali (spełniające warunki do najmu lokali)	Wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego	Odzysk lokali z ruchu ludności	Liczba wycofanych wniosków	Potrzeby na koniec roku – liczba osób oczekujących oraz wyroki eksmisyjne
31.12.2023					128
31.12.2024	5	2	1	25	109
31.12.2025	5	2	1	1	114
31.12.2026	5	2	1	1	119
31.12.2027	5	2	1	1	124
31.12.2028	5	2	1	1	129

11. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej może zostać osiągnięte w szczególności poprzez:
- 1) przygotowanie podstaw do zwiększenia zasobu w ramach środków własnych finansowych gminy, z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
 - 2) zmianę rodzaju najmu lokali mieszkalnych, np. na najem socjalny lub na tymczasowe pomieszczenia;
 - 3) wynajem lokali od Spółki SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, której Gmina Libiąż jest udziałowcem, realizującej inwestycję mieszkaniową w gminie Libiąż lub wynajem w innym zasobie, z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów (w tym w drodze spadku);
 - 5) podział lokalu na więcej niż jeden (jeżeli technicznie jest to możliwe).

Rozdział 2

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

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy gminy Libiąż jest w zróżnicowanym stanie technicznym, z uwagi na różne okresy budowy budynków. Wpływ na stan techniczny budynku ma również rodzaj zabudowy, typ własności budynku, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie techniczne budynków i lokali.
2. Znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w szczególności stopnia zużycia budynków i skali potrzeb remontowych umożliwia prowadzenie efektywnej polityki remontowej.
3. Za konieczne uznaje się utrzymanie stanu technicznego zasobu w stanie nie pogorszonym, a nawet jego ulepszenie.
4. Podstawowym celem utrzymania właściwego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa, czy odpowiedniego standardu oraz jakości zamieszkania. W związku z tym przyjmuje się następujące kryteria przy określaniu założeń do planów remontów:
 - 1) usuwanie awarii zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
 - 2) realizację zaleceń ppoż.;
 - 3) realizację zaleceń z przeglądów budowlanych (w tym instalacji), przeglądów kominiarskich;
 - 4) względy oszczędnościowe, np. likwidację strat ciepła w nieruchomościach;
 - 5) sukcesywną likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
 - 6) względy estetyki;
 - 7) likwidację barier architektonicznych.
5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż przedstawiają tabele 7-11

Tabela 7. Struktura wiekowa budynków z uwzględnieniem lokali gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz w budynkach będących w 100% własnością gminy Libiąż:

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1899	1	7,69%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	4	30,77%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	7	53,85%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	-	-
5	Wybudowane w latach 2007-2011	-	-
6	Wybudowane po 2011 roku	1	7,69%
Razem		13	100%

Tabela 8. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy Libiąż:

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1899	1	25%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	1	25%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	1	25%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	-	-
5	Wybudowane w latach 2007-2011	-	-
6	Wybudowane po 2011 roku	1	25%
Razem		4	100%

Tabela 9. Aktualny stan techniczny lokali najmowanych w obcym zasobie:

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) ogrzewanie miejskie, centralne	1	50%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0%
	c) ogrzewanie piecowe (węglowe)	1	50%
2	instalacja elektryczna	2	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2	100%
4	instalacja gazowa	1	50%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	1	50%
6	lokale z łazienką i wc	2	100%
Razem		2	100%

Tabela 10. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem:

Lp.	Stan techniczny	Lokalizacja	LICZBA	Udział w całości
1	dobry	Jaworowa 3-5, 7-9, 11-13, Husarska 2, Nadwiślańska 74, 11 Listopada 8, 11 Listopada 10	23	42,59%
2	dostateczny	Leśna 13, Leśna 32, Obieżowa 15, Obieżowa 21, Obieżowa 22, Piłsudskiego 43	31	57,41%
			54	100%

Tabela 11. Stan techniczny lokali najmowanych w obcym zasobie ogółem:

Lp.	Stan techniczny	Lokalizacja	LICZBA	Udział w całości
1	dobry	Wojska Polskiego 5	1	50%
2	dostateczny	Obieżowa 19	1	50%
Razem			2	100%

§ 4

1. Celem przyjętej polityki remontowej nieruchomości jest osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż:
 - 1) elewacja bez ubytków tynków, reprezentacyjna, po termomodernizacji;
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
 - 3) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
 - 4) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
 - 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - 6) szczelna instalacja gazowa;
 - 7) sprawna instalacja odgromowa;
 - 8) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
 - 9) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
 - 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy prawa budowlanego.
3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Libiąż określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.

4. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zawiera tabela 12.

Tabela 12. Prognoza potrzeb remontowo - inwestycyjnych na lata 2024 – 2028 (poza bieżącą konserwacją).

Zadanie	2024	2025	2026	2027	2028
ul. Leśna 32, Libiąż					
wymiana źródła ciepła		x			
termomodernizacja		x			
izolacja przeciwwilgociowa poziomych ścian fundamentowych	x				
rozebranie pomieszczeń gospodarczych przylegających do budynku		x			
wykonanie odwodnienia liniowego			x		
ul. Leśna 13, Libiąż					
remont instalacji kanalizacyjnej		x			
izolacja części poddasza			x		
ul. Piłsudskiego 43, Libiąż					
renowacja elewacji				x	
odtworzenie instalacji odgromowej		x			
remont klatki schodowej					x
wymiana stolarki okiennej					x
generalny remont lokali			x	x	
wykonanie przewodów wentylacyjnych	x				
termomodernizacja				x	x

5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Libiąż posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na zebraniach wspólnoty.
6. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń niniejszego Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:
- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.
7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Libiąż będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) remont dróg wewnętrznych i chodników;
 - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych;
 - 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury;
 - 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż w kolejnych latach

§ 5

1. W okresie objętym niniejszym Programem nie planuje się sprzedaży mieszkań stanowiących własność Gminy Libiąż.
2. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż może być prowadzona wyłącznie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Libiążu.
3. Gmina Libiąż może odmówić sprzedaży lokali w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Założeniem polityki czynszowej Gminy Libiąż jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym, a także na wykonanie ulepszeń.
2. Ustawowe obowiązki gminy związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, zmierzające do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, zobowiązują gminę Libiąż do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, która ma na celu zwiększenie przychodów do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów utrzymania zasobu.
3. Ustalana wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, biorąc pod uwagę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego.

§ 7

1. Występują następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne;
 - 2) czynsz za lokale mieszkalne z najmem socjalnym;
 - 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Libiąża w drodze zarządzenia.
3. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Libiąż.
4. Do naliczenia wysokości stawki czynszu za najem tymczasowego pomieszczenia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali socjalnych.

§ 8

1. Aby w sposób właściwy realizować założenia związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizację nieruchomości, zakłada się iż stawka bazowa czynszu za najem lokali powinna ulegać systematycznym zmianom, aż do uzyskania poziomu pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a. brak ocieplenia elewacji budynku - do 5%
 - b. lokal położony na parterze - do 10%
 - c. brak instalacji gazowej w lokalu - do 5%
 - d. lokal położony poza miastem Libiąż - do 5%
 - e. ogrzewanie węglowe w lokalu - do 10%
 - f. brak w.c. lub toalety w lokalu - do 15%
 - g. lokal położony na ostatniej kondygnacji w budynku mającym więcej niż II piętra bez windy - do 5%
 - 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
 - a. balkon, loggia, dodatkowa powierzchnia gospodarcza (np. piwnica, komórka) - do 5%
 - b. ogrzewanie miejskie, centralne ogrzewanie - do 5%
 - c. lokal w strefie centralnej miasta (Jaworowa, Leśna, os. Flagówka) - do 5%
 - d. lokal mieszkalny o pow. większej niż 80 m² - do 10%
4. Urządzenia techniczne wpływające na zmianę czynników, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu (po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego), nie powodują zwiększenia stawki czynszu.
5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

§ 9

1. Najemcy lokali mają prawo do obniżenia czynszu.
2. Warunki obniżania czynszu zostały określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Libiąż.

Rozdział 5**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 10

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy określa się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 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 nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Administrowanie zasobem mieszkaniowym prowadzone jest przez jednostkę organizacyjną gminy, co pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług. W przypadku lokali stanowiących zasób gminy Libiąż, a położonych we wspólnotach mieszkaniowych, zarządca nieruchomości sprawuje zarząd nad budynkiem wspólnoty.
 3. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmian w sposobie administrowania i zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Libiąż.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11

1. Planowane w kolejnych latach niniejszego Programu wydatki związane z gospodarką mieszkaniową, ponoszone będą ze środków finansowych przyjętych w budżecie gminy na dany rok kalendarzowy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 to środki z budżetu gminy lub z pozyskanych środków z zewnątrz.
3. Gmina Libiąż ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność, zgodnie z zakresem wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

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

§ 12

1. W celu zrealizowania założeń określonych w niniejszym Programie, przewiduje się systematyczny wzrost kosztów na ten cel. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 13.
2. W okresie obowiązywania niniejszego Programu, model finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, winien być ustalany na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych dochodów z budżetu gminy.

Tabela 13. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie:

Wyszczególnienie	lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
koszty bieżącej eksploatacji	76 699	82 835	89 462	96 619	104 349
koszty remontów	43 533	47 016	50 777	54 840	59 227
koszty modernizacji	43 989	572 336	136 000	145 000	195 000

koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	25 704	27 761	29 982	32 380	34 970
koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	34 318	37 064	40 029	43 231	46 690
pozostałe koszty wspólnoty (<i>media, odpady, usługi, zakupy</i>)	208 848	225 556	243 6001	263 0889	284 136

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) potrzeb remontowych wynikających z przeglądów oraz zgłaszanych przez zarządcę nieruchomości wspólnych;
 - 4) planów inwestycyjnych;
 - 5) wysokości zmieniających się kosztów usług i mediów dostarczanych do zasobu.
4. Zakłada się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy będą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli nr 13 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą podlegać zmianom.

Rozdział 8

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

§ 13

1. Celem efektywniejszego oraz bardziej racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy będzie podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:
 - 1) podziału lokali o dużej powierzchni na mniejsze, o ile jest to możliwe technicznie;
 - 2) eliminacji zjawisk niepożądanych związanych z tworzeniem skupisk lokali z najmem socjalnym, poprzez przeznaczanie lokali na najem socjalny w całym zasobie mieszkaniowy gminy;
 - 3) kontynuowania działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych oraz opracowanie założeń Programu odpracowania zadłużeń czynszowych;
 - 4) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych z dostępnych programów.
2. Gmina będzie na bieżąco monitorowała zawarte umowy najmu i wypowiadała je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy oraz tym którzy nie przestrzegają postanowień zawartych w umowach.
3. Aby zapewnić mieszkańcom gminy Libiąż lokale mieszkalne planuje się:
 - 1) przeznaczać tereny gminne pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 2) realizować działania związane z realizacją budownictwa mieszkaniowego na wynajem;
 - 3) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne lub na lokale z najmem socjalnym;
 - 4) podejmować działania zmierzające do zaktywizowania inwestorów do realizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Libiąż.