

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lwówek na lata 2026 - 2031

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lwówek na lata 2026 - 2031, zwany dalej **Programem**, obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Ilekroć w **Programie** jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lwówek;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek;

- 4) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Lwówku;
- 5) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Na dzień 31 stycznia 2026 roku w skład mieszkaniowego zasobu wchodzi 54 lokali, w tym 42 lokali znajduje się w mieście Lwówek, a 12 na wsiach z czego 3 w miejscowości Linie, 1 w miejscowości Chmielinko, 1 we Władysławowie, 1 w Zgierzynce, 1 w Grońsku i 5 w Koninie. Spośród 54 lokali mieszkalnych 29 znajduje się w 11 budynkach wspólnot mieszkaniowych, natomiast 25 mieszkań w 9 budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Lokalizacja lokali, o których mowa w ust. 1 prezentuje się następująco:

Lokalizacja	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki stanowiące własność Gminy
Lwówek (42 lokale)	ul. Rynek 16 (1 lokal)	ul. Ratuszowa 34 (10 lokali)
	ul. Rynek 20 (5 lokali)	ul. Ratuszowa 34a (3 lokale)
	ul. Rynek 33 (1 lokal)	ul. Parkowa 2 (1 lokal)
	ul. Rynek 34 (6 lokali)	ul. Parkowa 3 (1 lokal)
	ul. AL. E. Szczanieckiej 33 (2 lokale)	
	ul. AL. E. Szczanieckiej 64 (5 lokali)	
	ul. Opalenicka 2 (5 lokali)	
	ul. Nowotomyska 1 (1 lokal)	

	ul. Wiśniowa 1 (1 lokal)	
Tereny wiejskie (12 lokali)	Linie 34 (1 lokal)	Linie 20 (2 lokale)
	Zgierzynka 2 (1 lokal)	Chmielinko 46 (1lokal)
		Konin 21 (5 lokali)
		Władysławowo 67 (1lokal)
		Grońsko 25 (1 lokal)

3. Prognoza stanu technicznego lokali, o których mowa w ust. 1 prezentuje się następująco:

L.p.	Adres	Pow. (m ²)	Stan techniczny					
			lata	c.o.	woda	kanal.	gaz	opis
1.	Lwówek, ul. Rynek 16/5	26,26	2026 - 2026	-	+	+	+	dost.
			2027 - 2031	+	+	+	+	dobry
2.	Lwówek, ul. Rynek 20/3	43,37	2026 – 2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
3.	Lwówek, ul. Rynek 20/4	40,25	2026- 2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
4.	Lwówek, ul. Rynek 20/5	28,07	2026 - 2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
5.	Lwówek, ul. Rynek 20/7	51,93	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry.
6.	Lwówek, ul. Rynek 20/8	26,13	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.
7.	Lwówek, ul. Rynek 33/4	43,06	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
8.	Lwówek, ul. Rynek 34/2	45,83	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
9.	Lwówek, ul. Rynek 34/2a	37,87	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
10.	Lwówek, ul. Rynek 34/4	49,40	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
11.	Lwówek, ul. Rynek 34/5	36,43	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry.
12.	Lwówek, ul. Rynek 34/6	33,90	2026 – 2027	-	+	+	+	dost.
			2028 - 2031	+	+	+	+	dobry
13.	Lwówek, ul. Rynek 34/7	72,25	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.

14.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/1	17,75	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.
15.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/2	20,68	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.
16.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/3	19,11	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.
17.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/4	39,75	2026 – 2031	-	+	+	+	dost.
18.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/5	44,36	2026	+	+	+	-	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
19.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/6	10,00	2026	-	+	+	-	dop.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
20.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/7	52,41	2026	-	+	+	-	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
21.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/8	18,00	2026	-	+	+	-	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
22.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/9	59,37	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
23.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34/10	30,11	2026	-	+	+	+	dost.
			2027- 2031	+	+	+	+	dobry
24.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34a/1	59,69	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
25.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34a/3	49,09	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
26.	Lwówek, ul. Ratuszowa 34a/2	48,59	2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
27.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 33/1	63,08	2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
28.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 33/3	45,61	2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
29.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 64/1	49,24	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
30.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 64/2	32,77	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
31.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 64/6	48,67	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
32.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 64/8	32,78	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
33.	Lwówek, ul. Al. E. Szanieckiej 64/9	49,95	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
34.	Lwówek, ul. Opalenicka 2/2	51,20	2026	-	+	+	+	dost.
			2027 – 2031	+	+	+	+	dobry
35.	Lwówek, ul. Opalenicka 2/4	32,09	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
36.	Lwówek, ul. Opalenicka 2/5	62,78	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry

37.	Lwówek, ul. Opalenicka 2/6	45,09	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
38.	Lwówek, ul. Opalenicka 2/7	45,56	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
39.	Lwówek, ul. Nowotomyska 1/3	86,12	2026 – 2031	-	+	+	+	dobry
40.	Lwówek, ul. Parkowa 2	53,00	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
41.	Lwówek, ul. Wiśniowa 1/1	58,36	2026 – 2031	+	+	+	+	dobry
42.	Lwówek, ul. Parkowa 3	51,00	2026 – 2031	+	+	+	+	b. dobry
43.	Linie 20/1	26,70	2026 – 2031	-	+	-	-	dost.
44.	Linie 20/3	12,00	2026 – 2031	-	+	-	-	dost.
45.	Linie 34/3	52,34	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
46.	Chmielinko 46	94,15	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
47.	Zgierzynka 2/2	34,80	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
48.	Władysławowo 67	52,00	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
49.	Konin 21/5	71,99	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
50.	Konin 21/3	76,17	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
51.	Konin 21/2	66,17	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
52.	Konin 21/4	14,63	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
53.	Konin 21/6	21,40	2026 – 2031	+	+	-	-	dost.
54.	Grońsko 25	46,00	2026 – 2031	+	+	+	-	dobry

§ 4. 1. Większość lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie wymaga niezbędnych remontów.

2. Po uwzględnieniu wniosków najemców lokali Burmistrz corocznie zatwierdza plan remontów na dany rok.

3. Przeprowadzane remonty w budynkach mieszkalnych mają na celu ulepszenie stanu technicznego poszczególnych lokali.

§ 5. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2026 - 2031 prezentuje się następująco:

Tytuł prawny	Liczba mieszkań w poszczególnych latach					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Własność	54	54	54	54	54	54
Najem	0	0	0	0	0	0
Razem	54	54	54	54	54	54

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada utrzymywanie stałej liczby mieszkań. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych, w szczególności zlokalizowanych we wspólnotach mieszkaniowych, równoważona będzie pozyskiwaniem lokali przez ich zakup lub adaptacją lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkalne.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Gmina corocznie przygotowuje plan remontów lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego na podstawie stanu technicznego poszczególnych budynków oraz wniosków składanych przez najemców.

2. Realizacja zaplanowanych prac jest uzależniona od wielkości środków finansowych, którymi Gmina dysponuje w corocznym budżecie.

3. Plan remontów z podziałem na lata 2026-2031 prezentuje się następująco:

Rok	Zadania	Szacunkowy koszt	Szacunkowy koszt (razem)
2026	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	100.000,00 zł 100.000,00 zł	200.000,00 zł
2027	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	150.000,00 zł 150.000,00 zł	300.000,00 zł
2028	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	100.000,00 zł 100.000,00 zł	200.000,00 zł
2029	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	100.000,00 zł 100.000,00 zł	200.000,00 zł
2030	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	100.000,00 zł 100.000,00 zł	200.000,00 zł
2031	1) przystosowanie 1 lokalu; 2) bieżące remonty wg potrzeb najemców	100.000,00 zł 100.000,00 zł	200.000,00 zł

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z przyznanym najemcom prawem pierwszeństwa nabycia lokalu odbywa się na podstawie wniosku najemcy w przypadku zawartej umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) do kompetencji Rady należy określenie zasad zbywania budynków mieszkalnych wraz z gruntem oraz nieruchomości lokalowych z udziałem w prawie własności gruntu, w tym warunków udzielania bonifikaty najemcom nabywającym dany lokal.

3. Uchwała nr LIX/297/2022 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, udzielania bonifikat i rozkładania na raty, określa zasady zbywania nieruchomości na podstawie wartości określonej przez biegłego rzeczoznawcę.

4. W latach objętych programem planuje się sprzedaż 6 lokali.

§ 8. 1. W celu utrzymania na tym samym poziomie mieszkaniowego zasobu planowane są:

- 1) pozyskiwanie lokali przez ich zakup od różnych podmiotów;
- 2) adaptacje lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkalne.

2. Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem lokali uzależnione jest od wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób na dotychczasowym lub wyższym poziomie.

2. Należy dążyć do sytuacji, w której dochody pochodzące z czynszów będą pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, lecz także zapewniły gromadzenie środków na przeprowadzenie remontów.

3. Bazę wyjściową dla ustalenia maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim określany co pół roku w obwieszczeniach Wojewody Wielkopolskiego.

4. Stawka czynszu zostaje ustalona przez Burmistrza w drodze zarządzenia. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana jest na poziomie nieprzekraczającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu w ciągu roku wg wzoru:

$$a \times b\% / 12 \text{ m-cy} = c$$

gdzie:

a - oznacza wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa wielkopolskiego w zł;

b - oznacza % wartości odtworzeniowej nie większy niż 3;

c - oznacza nową stawkę bazową czynszu.

5. Czynniki zmniejszające stawkę czynszu za lokale mieszkalne zostały ustalone w uchwale nr XXXIX/266/2001 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Nadzór właścicielski nad zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu należy do obowiązków Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Lwówku - samorządowego zakładu budżetowego będącego gminną jednostką organizacyjną oraz innych gminnych jednostek organizacyjnych.

3. Zarządzanie, o którym mowa w ust. 2 obejmuje:

- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych lokalu;
- 2) nadzór nad utrzymaniem w należytym stanie czystości i porządku pomieszczeń i urządzeń budynku, w którym znajduje się lokal, przeznaczonych do wspólnego użytku;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, jego pomieszczeń i urządzeń, zgodnie z Ustawą;

4) nadzór nad dokonywaniem niezbędnych przeglądów technicznych lokali i budynków, w których znajdują się lokale.

4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, zarządca wyłaniany jest na zebraniu wspólnoty.

5. W latach 2026 – 2031 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1 Zakłada się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2031 będą w części dochody z czynszów.

2. Pozostała część będzie pokrywana z budżetu Gminy na dany rok.

3. Planowane wpływy z czynszów na poszczególne lata prezentują się następująco:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Wpływy z czynszów w złotych	480.000,00	490.000,00	500.000,00	510.000,00	520.000,00	530.000,00

Rozdział 8

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. W latach 2026 - 2031 planuje się następujące rodzaje kosztów:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji w złotych	80.000,00	90.000,00	100.000,00	110.000,00	120.000,00	130.000,00

Koszty remontów i modernizacji w złotych	200.000,00	300.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w złotych	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Koszty inwestycyjne w złotych	300.000,00	300.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Ogółem	780.000,00	890.000,00	600.000,00	610.000,00	620.000,00	630.000,00

Rozdział 9

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

§ 13. 1. Najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez Gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów w lokalu dotychczas zajmowanym;
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki;
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia Gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego wyremontowany lokal.

3. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) intensyfikacji zamiany mieszkań i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny;
- 2) windykacji zaległości czynszowych;
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji.

4. W latach 2026 – 2031 przewiduje się podwyżkę czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, co ma na celu racjonalne zwiększenie wpływów, które powinny przyczynić się do gromadzenia środków na bieżącą eksploatację oraz remonty.