

**UCHWAŁA NR III/14/2018**  
**RADY GMINY ZWIERZYN**

z dnia 19 grudnia 2018 r.

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem**  
**Gminy Zwierzyn na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r. poz. 994 z zmianami: Dz.U. z 2018r. poz. 100, poz. 1349, poz. 1432) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz. 1234 ze zmianą: Dz.U. z 2018r. poz. 1496) Rada Gminy Zwierzyn uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2018-2023.

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zwierzyn w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zwierzyn obejmuje 43 lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 13 lokali mieszkalnych, które położone są w 9 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brzezinka
- 2) Gościmiec
- 3) Górecko
- 4) Górki Noteckie
- 5) Sarbiewo
- 6) Zwierzyn
- 7) Żółwin
- 8) Rzekcin

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 18 budynków, w których jest właścicielem 30 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Zwierzyn
- 2) Zagaje
- 3) Żółwin
- 4) Gościmiec
- 5) Górecko
- 6) Górki Noteckie
- 7) Przysieka
- 8) Sarbiewo

4. W budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem Gmina posiada 37 lokali. Natomiast lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1945 roku 6.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa poniższa tabela:

| Liczba budynków mieszkalnych | Stan techniczny budynków |   |        |   |      |   |
|------------------------------|--------------------------|---|--------|---|------|---|
|                              | Dobry                    |   | Średni |   | Zły  |   |
| szt.                         | szt.                     | % | szt.   | % | szt. | % |
|                              |                          |   |        |   |      |   |

|   |   |      |   |      |   |    |
|---|---|------|---|------|---|----|
| 9 | 3 | 33,5 | 4 | 44,5 | 2 | 22 |
|---|---|------|---|------|---|----|

gdzie: Stan dobry – budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji; Stan średni – budynki, w których wymagane są remonty dachu, elewacji; Stan zły – budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych.

6. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Zwierzyn określa poniższa tabela:

| Wyposażenie techniczne lokali | Liczba mieszkań | %   |
|-------------------------------|-----------------|-----|
| Instalacja wodociągowa        | 43              | 100 |
| Instalacja kanalizacyjna:     |                 |     |
| - oczyszczalnia przydomowa    | 4               | 9   |
| - zbiorniki bezodpływowe      | 39              | 91  |
| - sieć zbiorcza               | 0               | 0   |
| Instalacja elektryczna        | 43              | 100 |
| Instalacja gazowa             | 0               | 0   |
| Instalacja CO                 | 16              | 37% |

7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn przedstawia się następująco:

| Rok                             | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Liczba mieszkań                 | 43   | 41   | 39   | 37   | 35   |
| Liczba mieszkań socjalnych      | 0    | 1    | 2    | 2    | 2    |
| Liczba pomieszczeń tymczasowych | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    |
| Planowana sprzedaż              | 3    | 2    | 3    | 2    | 3    |

8. Wszystkie działania zawarte w niniejszym programie winny zmierzać do poprawienia stanu technicznego budynków i mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn. Powyższa prognoza zakłada przekwalifikowania w miarę potrzeb lokali stałych na lokale socjalne, które będą tworzone w trakcie realizacji wieloletniego programu z lokali odzyskiwanych przez Gminę (w wyniku naturalnego ruchu), a które z uwagi na swoją konstrukcję, układ, a co za tym idzie obniżony standard nie będą się nadawały na przeznaczenie ich na lokale komunalne. Należy mieć na uwadze przepisy prawne w zakresie zobowiązania każdej gminy do zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali socjalnych dla realizacji potrzeb rodzin najuboższych i wyroków sądowych o eksmisji czy też przydziału lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn z innych przyczyn. W miarę potrzeb należy również wydzielić pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w rozdziale 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni program nie przewiduje wydziałania mieszkań tzw. służbowych tj. związanych ze stosunkiem pracy lokatora.

## Rozdział 2.

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

#### § 2. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 14 budynków, w tym w 7 budynkach remont kapitalny dachu;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – w 18 lokalach;
- 3) przestawienie pieców grzewczych kaflowych – sztuk 3;
- 4) remont lub wymiana instalacji elektrycznych - w 10 lokalach/budynkach;
- 5) wymiana podłóg – w 4 lokalach;
- 6) przemurowanie kominów - 15sztuk, naprawa - 10 sztuk;
- 7) wymiana rynien i rur spustowych w 14 budynkach/lokalach.

§ 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2019 - 2023 w powyższym okresie przewiduje się: wymiany bądź gruntowne naprawy pokryć dachowych, rynien, kominów, wspólnej instalacji elektrycznej oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących. Na planowane prace w latach 2019-2023 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty [w tys. zł]:

| Lp. | Zakres robót   | 2019         | 2020         | 2021         | 2022        | 2023        | Razem        |
|-----|--|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 1.  | Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien | 50,0         | 50,0         | 60,0         | 55,0        | 55,0        | <b>270,0</b> |
| 2.  | Naprawa kominów  | 20,0         | 15,0         | 15,0         | 10,0        | 12,0        | <b>72,0</b>  |
| 3.  | Naprawa /wymiana/ instalacji elektrycznej                | 5,0          | 5,0          | 5,0          | 5,0         | 5,0         | <b>25,0</b>  |
| 4.  | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej                    | 25,0         | 20,0         | 17,0         | 15,0        | 15,0        | <b>92,0</b>  |
| 5.  | Naprawa (wymiana) instalacji kanalizacyjnej              | 5,0          | 5,0          | 5,0          | 3,0         | 3,0         | <b>21,0</b>  |
| 6.  | Pozostałe roboty   | 4,7          | 7,8          | 4,3          | 5,9         | 6,5         | <b>29,2</b>  |
|     | <b>Razem:</b>  | <b>109,7</b> | <b>102,8</b> | <b>106,3</b> | <b>93,9</b> | <b>96,5</b> | <b>509,2</b> |

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie ze złożonych wniosków przez najemców. Dla realizacji zadań postawionych w niniejszym planie przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2019 – 3 lokale,
- w roku 2020 – 2 lokale,
- w roku 2021 – 3 lokale,
- w roku 2022 – 2 lokale,
- w roku 2023 – 3 lokale.

§ 5. Przy sprzedaży lokali stosować się będzie bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Zwierzyn w odrębnej uchwale.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 8. 1. Określa się następujące czynniki obniżające/podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia/podwyższenia stawki podstawowej:

| Lp. | Kategoria                  | Wysokość<br>zniżki/zwyżki |
|-----|----------------------------|---------------------------|
|     | Czynniki obniżające czynsz |                           |

|                                       |   |       |
|---------------------------------------|---|-------|
| 1.                                    | Lokal znajdujący się w budynku wybudowanym przed 1945r.   | - 10% |
| 2.                                    | Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych      | - 10% |
| 3.                                    | Lokal bez wydzielonej kuchni                              | - 10% |
| 4.                                    | Lokal usytuowany na poddaszu                              | - 5%  |
| 5.                                    | Brak wc w lokalu  | - 5%  |
| Czynniki podwyższające stawkę czynszu |   |       |
| 1.                                    | Lokal znajdujący się w budynku wybudowanym po 1970r.      | +30%  |
| 2.                                    | Lokal wyposażony w łazienkę                               | +5%   |
| 3.                                    | Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie                   | +10%  |
| 4.                                    | Lokal położony w miejscowości Zwierzyn lub Górki Noteckie | +10%  |
| 5.                                    | Lokal położony w miejscowości Gościmiec                   | +5%   |

**§ 9.** Wyliczenia zawarte w tabelach dokonane na potrzeby niniejszego programu zakładają, że w latach 2019 - 2023 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie w sposób następujący:

- w roku 2019 – 5%,
- w roku 2021 – 3%,
- w roku 2023 – 3%. W przypadku uzasadnionym, kiedy koszty zarządu budynkami i mieszkaniami komunalnymi będą przewyższały wpływy do budżetu z tytułu najmu Rady Gminy Zwierzyn dokona korekty zapisów § 9 niniejszej uchwały.

**§ 10. 1.** Każdy najemca może ubiegać się o okresowe obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodów, przy spełnieniu poniższych założeń:

- 1) obniżkę czynszu udziela się na okres 12 miesięcy licząc od 1-go dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku;
- 2) przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi 2 miesiące. Brak spłaty zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie;
- 3) w przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi;

2. Obniżka czynszu może wynosić:

- 1) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość;
- 5) obniżki czynszu nie udziela się osobom:
  - a) którym przyznano dodatek mieszkaniowy,
  - b) które zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
  - c) które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

## Rozdział 5.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są przez pracowników Urzędu Gminy Zwierzyn, w granicach ustalonych przez Wójta Gminy Zwierzyn.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 6) organizowanie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

3. W nieruchomościach wspólnych, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i lokale już wykupione od Gminy należy dążyć do niezwłocznego wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości.

4. W kolejnych latach trwania programu dopuszcza się możliwość zorganizowania innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2019 – 2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) 90% wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) 50% wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) dodatkowe środki budżetowe wg bieżących potrzeb.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane wspólnie przez właścicieli do wysokości posiadanych udziałów.

§ 14. Planowane środki finansowe [w tys. zł] dotyczące gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | ZAKRES                           | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|-----|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.  | Przewidywane wpływy z czynszów   | 118,0        | 112,0        | 107,0        | 101,0        | 95,0         |
| 2.  | Przewidywane środki ze sprzedaży | 43,0         | 38,0         | 56,0         | 40,0         | 58,0         |
|     | <b>Razem:</b>                    | <b>161,0</b> | <b>150,0</b> | <b>163,0</b> | <b>141,0</b> | <b>153,0</b> |

## Rozdział 7.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

§ 15. Planowane wydatki [w tys. zł], w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | ZAKRES  | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji                  | 16,0         | 15,0         | 15,5         | 14,0         | 14,5         |
| 2.  | Koszty planowanych remontów i modernizacji    | 109,7        | 102,8        | 106,3        | 93,9         | 96,5         |
| 3.  | Koszty ponoszone w nieruchomościach wspólnych | 2,0          | 2,0          | 2,5          | 3,0          | 3,5          |
|     | <b>Razem:</b>                                 | <b>127,7</b> | <b>119,8</b> | <b>124,3</b> | <b>110,9</b> | <b>114,5</b> |

## **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn**

§ 16. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków czy lokali, które wiązałyby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 17. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która – oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – mieszka na stałe na terenie Gminy,
- 3) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 18. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

§ 19. Należy w miarę możliwości wprowadzać przekształcanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej na lokale socjalne, jednak z zachowaniem wcześniej założonych ilości.

§ 20. Egzekwowanie przez pracowników Urzędu Gminy regularnych i terminowych płatności czynszu jak również wszelkie działania wspomagające wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku będzie podstawowym zadaniem i polegać będzie w szczególności na:

- a) natychmiastowym reagowaniu w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),
- b) proponowaniu ratalnej spłaty zadłużenia,
- c) kierowaniu do sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
- d) wypowiedaniu umowy najmu i kierowaniu do sądu pozwów o eksmisję.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowieni końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zwierzyn.

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

## **UZASADNIENIE**

Ustanowienie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest to plan obejmujący okres wielu lat, określający szereg czynności, bądź założeń, zmierzających do utrzymania mieszkaniowego zasobu w jak najlepszym stanie w oparciu o zapewnienie samofinansowania tych działań.

Plan posiada wiele założeń, które mają spowodować zróżnicowanie wysokości czynszu, jaki zobowiązani są lokatorzy opłacać.

W celu określenia środków jakie można będzie w niniejszym okresie przeznaczyć na realizację założonych działań przyjęto wartość czynszu z 2019r. gdzie kwota bazowa czynszu wynosi 5,53zł. Założono również wskaźniki sprzedaży lokali mieszkalnych, które zasilą planowany budżet. Plan daje możliwość by lokatorzy którzy zajmują najlepsze lokale (uwzględniając lokalizację i stan techniczny) płacili najwięcej, a lokatorzy którzy zajmują lokale o gorszym standardzie i niekorzystnej lokalizacji płacili mniej.

Plan uwzględnia również możliwość obniżenia czynszu ze względu na wielkość dochodów rodzin zajmujących lokale komunalne.

Analiza stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn w pełni uzasadnia niniejsze założenia, gdyż należy wykonać wiele prac remontowych posiadanej substancji mieszkaniowej. Przeciekające dachy, nieszczelne okna i drzwi, zły stan techniczny instalacji wewnętrznych wymagają pilnej ingerencji. Niemniej jednak nie należy zapominać, iż wszelkie działania remontowe i naprawcze należy realizować w oparciu o wpływy z czynszów i sprzedaży, a nie z budżetu Gminy.