

**UCHWAŁA NR XXX/146/2013
RADY GMINY ZWIERZYN**

z dnia 26 lutego 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Zwierzyn na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami¹⁾) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami²⁾) Rada Gminy Zwierzyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2013-2018 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zwierzyn.

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

¹⁾ w 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; w 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; w 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, w 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, w 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 i w 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, w 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458, w 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, w 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, w 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 128, w 2012r. poz. 567

²⁾ w 2005r. Dz.U. Nr 69, poz. 626; w 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; w 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; w 2010r. Nr 3, poz. 13; w 2011r. Nr 224, poz. 1342; w 2012r. poz. 951

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2013-2018

Celem uchwalenia programu jest:

- 1) dokonanie analizy i oceny stanu gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Zwierzyn,
- 2) stworzenie warunków do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn,
- 3) racjonalizacja gospodarki czynszowej,
- 4) określenie źródeł finansowania przy realizacji założeń niniejszego programu.

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zwierzyn obejmuje 66 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 34 mieszkań, które położone są w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

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

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 16 budynków, w których jest właścicielem 32 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Górecko
- 2) Górki Noteckie
- 3) Przysieka
- 4) Zagaje

4. W budynkach wybudowanych przed II Wojną Światową Gmina posiada 49 lokali. Natomiast nowo wybudowanych budynków i lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po II Wojnie Światowej Gmina posiada 17.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa poniższa tabela

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry		Średni		Zły	
szt.	szt.	%	szt.	%	szt.	%
33	11	33	18	55	4	12

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	66	100
Instalacja kanalizacyjna:		
- oczyszczalnia przydomowa	2	3
- zbiorniki bezodpływowe	64	97
- sieć zbiorcza	0	0
Instalacja elektryczna	66	100
Instalacja gazowa	0	0
Instalacja CO	38	58

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

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba mieszkań	66	63	60	56	52	48
Liczba mieszkań socjalnych	1	1	2	2	3	3
Liczba pomieszczeń tymczasowych	0	1	1	1	1	1
Planowana sprzedaż	3	3	4	4	4	4

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 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 przeznaczanie 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 budynki, w tym w 7 budynkach remont kapitalny dachu;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – w 30 lokalach;
- 3) przestawienie pieców grzewczych kaflowych – sztuk 5;
- 4) remont lub wymiana instalacji elektrycznych - 15 w lokalach/budynkach;
- 5) wymiana podłóg – w 6 lokalach;

- 6) przemurowanie kominów - 21sztuk, naprawa - 10 sztuk;
7) wymiana rynien i rur spustowych w 14 budynkach/lokalach.

§ 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2013 - 2018

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 2013-2018 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty [w tys. zł]:

Lp.	Zakres robót	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
1.	Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien	170,0	200,0	180,0	168,0	124,0	130,0	972,0
2.	Naprawa kominów	25,0	25,0	15,0	15,0	15,0	15,0	110,0
3.	Naprawa /wymiana/ wspólnej instalacji elektrycznej	12,0	17,0	15,0	15,0	15,0	15,0	89,0
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	55,5	60,0	74,0	70,0	70,0	78,0	407,5
5.	Naprawa (wymiana) instalacji kanalizacyjnej	10,0	10,0	8,0	10,0	10,0	10,0	58,0
6.	Pozostałe roboty	45,0	64,5	70,0	90,0	90,0	80,0	439,5
	Razem:	317,5	376,5	362,0	368,0	324,0	328,0	2076,0

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 2013 – 3 lokali,
- w roku 2014 – 3 lokali,
- w roku 2015 – 4 lokali,
- w roku 2016 – 4 lokali,
- w roku 2017 – 4 lokali,
- w roku 2018 – 4 lokali.

§ 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 m² 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. 685¹ Kodeksu cywilnego. Stawkę bazową czynszu za 1m² 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 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 2013 - 2018 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie corocznie o 12% w stosunku do roku poprzedniego.

§ 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

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

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 i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

3. Wykonywany przez Urząd Gminy zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.

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

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2013 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe w tym środki uzyskane ze sprzedaży lokali,

§ 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	179,0	183,0	184,0	185,0	186,0	186,0
2.	Przewidywane środki ze sprzedaży	180,0	240,0	230,0	240,0	200,0	210,0
	Razem:	359,0	423,0	414,0	425,0	386,0	396,0

Rozdział 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

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

Lp.	ZAKRES	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	41,0	45,0	50,0	55,0	60,0	66,0
2.	Koszty planowanych remontów i modernizacji	317,5	376,5	362,0	368,0	324,0	328,0
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
	Razem:	359,0	423,0	414,0	425,0	386,0	396,0

Rozdział 9. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 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 umożliwiać 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.

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 (w tym przypadku 5) określający szereg czynności, bądź założeń, zmierzających do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy 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, iż w roku 2013 kwota bazowa czynszu będzie wynosić 3,00zł a każdego roku realizacji programu wzrośnie o 12%. 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.