

UCHWAŁA NR LX/365/2023
RADY GMINY ZWIERZYN

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2024-2028**

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 2024-2028.

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 29 lokali mieszkalne, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 9 lokali mieszkalnych, które położone są w 5 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brzezinka
- 2) Gościmiec
- 3) Górecko
- 4) Górki Noteckie
- 5) Zwierzyn

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 17 budynków, w których jest właścicielem 20 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Zwierzyn
- 2) Zagaje
- 3) Żółwin
- 4) Gościmiec
- 5) Górecko

6) Górkki Noteckie

7) Przysieka

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

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy (budynki stanowiące w całości własność Gminy) określa poniższa tabela:

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry		Średni		Zły	
Szt.	Szt.	%	Szt.	%	Szt.	%
5	3	60	1	20	1	20

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	Liczba mieszkań	%
Instalacja wodociągowa	29	100
Instalacja kanalizacyjna:		
- oczyszczalnia przydomowa	1	3,5
- zbiorniki bezodpływowe	28	96,5
- sieć zbiorcza	0	0
Instalacja elektryczna	29	100
Instalacja gazowa	1	3,5
Instalacja CO przynależna do lokalu	13	44,83
Instalacja CO zasilana z kotłowni zbiorowej	3	10,34

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

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba mieszkań	29	27	25	23	21
Liczba mieszkań socjalnych	0	1	1	1	1
Liczba pomieszczeń tymczasowych	0	0	1	1	1
Planowana sprzedaż	2	2	2	2	2

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 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 wydzielania 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 – 12 budynków, w tym w 10 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 - 12sztuk, naprawa - 10 sztuk;
- 7) wymiana rynien i rur spustowych w 14 budynkach/lokalach.

§ 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028 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 2024-2028 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty [w tys. zł]:

L.p	Zakres robót	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1.	Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien	100	100	120	120	140	580
2.	Naprawa kominów	25	30	30	35	35	155
3.	Naprawa/wymiana/instalacji elektrycznej	10	15	15	20	25	85
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	65	75	75	85	85	385
5.	Naprawa (wymiana) instalacji kanalizacyjnej	10	15	15	25	25	90
6.	Pozostałe roboty	12	12	14	14	16	68
	Razem	222	247	269	299	326	1 363

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 2024 – 2 lokale,
- w roku 2025 – 2 lokale,
- w roku 2026 – 2 lokale,
- w roku 2027 – 2 lokale,
- w roku 2028 – 2 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 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 obniżki/zwyżki czynszu
Czynniki obniżające czynsz		
1.	Lokal znajdujący się w budynku wybudowanym przed 1945r.	-10%
2.	Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	-10%
2.	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 wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane ciepłem z kotłowni zbiorowej	+70%
5.	Lokal położony w miejscowości Zwierzyn lub Górki Noteckie	+10%
6.	Lokal położony w miejscowości Gościmiec	+5%

§ 9. Wyliczenia zawarte w tabelach dokonane na potrzeby niniejszego programu zakładają, że w latach 2024-2028 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie w sposób następujący:

- w roku 2024 – 5%,
- w roku 2025 – 4%,
- w roku 2026 – 3%.
- w roku 2027 – 2,5%
- w roku 2028 – 2,5%

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
 - 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 należyтым 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 2024 – 2028 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 tyś. zł] dotyczące gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej przedstawia poniższa tabela:

L.p	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1	Przewidywane wpływy z czynszów	100	94	90	86	80
2	Przewidywane środki ze sprzedaży	50	44	52	54	53
	Razem:	150	138	142	140	133

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

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

L.p.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżące eksploatacji	30	35	40	45	45
2	Koszty planowanych remontów i modernizacji	222	247	269	299	326
3	Koszty ponoszone w nieruchomościach wspólnych	10	10	12	12	14
	Razem:	262	292	321	356	385

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 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 możliwość 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.

Przewodniczący Rady
Gminy Zwierzyn

Mariusz Krzyżanowski



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LX/365/2023
Data dokumentu	2023-12-28
Organ wydający	Rada Gminy Zwierzyn
Przedmiot regulacji	w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2024-2028
Identyfikator dokumentu	1F9D999D-652B-4BFB-B7E8-36820FD01CAE

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1331074950
Numer seryjny	1BFC8AE0B37C11C07057005375FF1862
Osoba podpisująca	Mariusz Krzyżanowski
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.12.2023 11:59:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL