

**UCHWAŁA NR XV/106/19  
RADY GMINY ŻAGAŃ**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań  
na lata 2020 – 2024”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Gminy Żagań uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2020 – 2024” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

§ 3. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc Uchwała nr VII/37/15 Rady Gminy Żagań z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Żagań.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Żagań

**Elżbieta Kłoniecka**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2020 – 2024 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez 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 (t.j. Dz.U z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.).

## Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Żagań oraz w budynkach będących przedmiotem współwłasności.

2. Wg. stanu na dzień 30 września 2019 r. mieszkaniowy zasób Gminy Żagań, tworzy 13 budynków z tego:

- 1) 10 budynków stanowiących własność Gminy Żagań, w których znajduje się 30 lokali mieszkalnych;
- 2) 3 budynki będące przedmiotem współwłasności, w których zlokalizowanych jest 12 lokali mieszkalnych.
- 3) Wielkość zasobu mieszkaniowego oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny lokali	Rok budowy
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Żagań					
1.	Bukowina Bobrzańska 2	2	148,33	dobry	przed 1945 r.
2.	Chrobrów 6B	6	230,86	dostateczny	przed 1945 r.
3.	Gryżyce 1	1	126,57	dostateczny	przed 1945 r.
4.	Jelenin 58	2	98,50	dobry	przed 1945 r.
5.	Łozy 64A	1	36,05	niezadawalający	przed 1945 r.
6.	Łozy 30	2	124,69	dobry	przed 1945 r.
7.	Łozy 16	3	83,40	dostateczny	przed 1945 r.
8.	Pożarów 15	4	250,06	dobry	przed 1945 r.
9.	Rudawica 24	4	159,43	dobry	przed 1945 r.
10.	Rudawica 88	5	291,75	niezadawalający	przed 1945 r.
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Żagań					
11.	Bożnów 1	6	335,12	dobry	przed 1945 r.
12.	Bożnów 111	2	140,23	dostateczny	przed 1945 r.
13.	Jelenin 135	4	280,41	dobry	przed 1945 r.
Ogółem	13	42	2305,40		

3. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Lata	Ilość lokali mieszkalnych
1.	2020	35
2.	2021	30
3.	2022	32
4.	2023	31
5.	2024	31

4. Wykonane remonty i modernizacje w okresie objętym niniejszym planem, winny pozwolić na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszone, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków.

### Rozdział 3.

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

§ 3.1. W zależności od możliwości finansowych Gminy Żagań w każdym roku budżetowym należy przewidzieć (wyodrębnić/zabezpieczyć) środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych.

2. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków remontów bieżących.

3. Potrzeby remontowo-modernizacyjne wynikać będą z okresowych kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków i lokali, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji konkretnych, najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

4. Dopuszcza się przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przez najemców, po uprzednim ustaleniu zakresu i wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Żagań i ustaleniu zasad rozliczania kosztów poniesionych przez najemcę na remont lub modernizację lokalu mieszkalnego.

5. Koszty poniesionych nakładów, za zgodą stron, mogą zostać rozliczone w określonym czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

6. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2020 - 2024 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rok	Lokalizacja	Zakres remontów i modernizacji w budynkach i lokalach mieszkalnych
1.	2020	Jelenin 135  Bukowina Bobrzańska 2  Chrobrów 6B/2 Chrobrów 6B/4 Rudawica 24	Budowa szamba do lokalu nr 3 Remont lokalu mieszkalnego nr 4 Wymiana pokrycia dachowego i obróbka blacharska. Remont lokalu mieszkalnego. Remont lokalu mieszkalnego. Budowa szamba/oczyszczalni. Remont instalacji wodn.-kan. Remonty bieżące.
2.	2021	Chrobrów 6B Chrobrów 6B/1 Jelenin 135	Remont klatki schodowej i korytarzy. Remont lokalu mieszkalnego. Budowa szamba do lokali mieszkalnych nr 1 i nr 7. Remont instalacji wodn.-kan. Remonty bieżące.
3.	2022	Rudawica 24  Jelenin 135/7	Wymiana okien w lokalu mieszkalnym. Malowanie korytarzy i klatki schodowej. Modernizacja ogrzewania w lokalu mieszkalnym. Remonty bieżące.
4.	2023	Pożarów 15	Uzupełnienie/remont pokrycia dachowego na budynku oraz wymiana obróbki blacharskiej. Malowanie korytarzy i klatki schodowej. Remonty bieżące.
5.	2024	Rudawica 24	Uzupełnienie/remont pokrycia dachowego i obróbki blacharskiej. Remonty bieżące

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn. am.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) i uchwały nr VIII/49/11 z dnia 25 maja 2011 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań oraz uchwał stanowiących o wysokości bonifikaty od sprzedaży lokali, podejmowanych indywidualnie do każdego lokalu.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020 – 2024 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

<b>Rok</b>	<b>Planowana sprzedaż lokali</b>
2020	Bożnów 111, Rudawica 88
2021	Łozy 16, Łozy 30
2022	-
2023	Bożnów 1/9, 1/10, Jelenin 135/1
2024	Gryżyce 1, Łozy 64A

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zbilansowania środków finansowych uzyskiwanych z czynszów od najemców oraz wkładu finansowego z budżetu gminy, do utrzymania w stanie niepogorszonym zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić środki na remonty.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę bazową czynszu za najem lokali określa Wójt Gminy Żagań w drodze zarządzenia.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – obniżka o 10%,
- 2) lokal bez w.c. – obniżka o 10%,
- 3) lokal bez łazienki – obniżka o 10%,
- 4) położenie lokalu na parterze – obniżka o 2%,

5. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal wyposażony w w.c. – podwyżka o 5%,
- 2) lokal wyposażony w łazienkę – podwyżka o 5%,
- 3) lokal wyposażony w w.c. i łazienkę – podwyżka o 10%,
- 4) lokal położony na I piętrze – podwyżka o 2%;

6. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących czynników obniżających i podwyższających.

7. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

8. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu za najem socjalny lokalu.

9. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu w okresie realizowania programu, w celu przeznaczania uzyskanych z tego tytułu dochodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

10. Podwyższanie czynszu następuje po przeprowadzeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów.

11. Wójt Gminy Żagań na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony może stosować obniżki czynszu po spełnieniu następujących warunków:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) najemca złoży wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

12. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżenie czynszu, obniżony czynsz obowiązuje przez okres 12 miesięcy począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.

## Rozdział 6.

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

§ 6.1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań wykonuje Wójt Gminy Żagań.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na utrzymaniu, a tam gdzie zachodzi taka konieczność, naprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega również na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

4. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom, lokale wolne w drodze przetargu.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz pozyskanych funduszy zewnętrznych.

2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

## Rozdział 8.

### Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach

§ 8.1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

2. Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Lp.	Rodzaj wydatków	Wysokość wydatków w zł. w poszczególnych latach				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżące eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
2.	Koszty remontów	200 000,00	120 000,00	70 000,00	55 000,00	50 000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	30 000,00	100 000,00	50 000,00	50 000,00	45 000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	-	-	1 500 000,00	-	-

## **Rozdział 9.**

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

§ 9. 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem gmina będzie dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem aktualnych bonifikat;
- 2) zamian lokali pomiędzy najemcami;
- 3) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;
- 4) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 5) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 6) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat;
- 7) umożliwienia lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu;
- 8) dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

2. Gmina będzie kontynuować możliwość oddłużania lokali mieszkalnych, wdrażając nowe programy ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U z 2019r., poz. 1182 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy dnia 23 kwietnia 1964 r. -Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1145).