

**UCHWAŁA NR XXV/78/2020  
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek  
na lata 2020-2025**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek na lata 2020-2025 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

**Jan Mazur**

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowej polityki mieszkaniowej. Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZBĄSZYNEK NA LATA 2020-2025**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest zadaniem własnym Gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Gmina Zbąszynek wykonuje powyższe zadania wykorzystując istniejący mieszkaniowy zasób Gminy. W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg. zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest wdrażanie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącym do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy;
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji oraz planów remontów na kolejne lata;
- 3) określenia zasad polityki czynszowej;
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta;
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

### **Rozdział 1.**

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

§ 1. 1. Gmina Zbąszynek utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub lokale socjalne dla osób ubiegających się o najem lokali z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek, oczekują na najem lokali w oparciu o prawomocny wyrok lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach może być realizowane w szczególności poprzez:

- 1) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, biur, pralni itp.) na cele mieszkalne;
- 2) w zależności od potrzeb przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub lokale socjalne.

4. Planuje się utrzymanie ilości lokali socjalnych lub ich wzrost z uwagi na konieczność dostarczania lokali socjalnych w celu wykonywania eksmisji. W przypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, właścicielowi któremu gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, przysługuje roszczenie odszkodowawcze.

5. Na terenie Gminy Zbąszynek nie jest prowadzone budownictwo mieszkaniowe gminne i w związku z tym, nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego z tego tytułu. Nowe lokale mieszkalne budują inwestorzy prywatni. Budują lokale mieszkalne i budynki jednorodzinne na sprzedaż lub budynki jednorodzinne na swoje potrzeby. Gmina w swoim zasobie posiada tereny pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

6. Potrzeby mieszkaniowe według złożonych wniosków osób ubiegających się o mieszkanie z zasobów Gminy Zbąszynek oraz pozytywnie zakwalifikowanych, to około 10 lokali mieszkalnych rocznie. Przewiduje się, iż realizacja wniosków odbywać się będzie w wyniku odzyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych w istniejącym zasobie mieszkaniowym.

§ 2. 1. Wielkość i prognozę dotyczącą wielkości, stan techniczny, strukturę oraz sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek obrazują tabele od numeru 1 do numeru 5. Na dzień 31 października 2020 r. mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek to 107 lokali (mieszkalne i socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 5 271,11 m<sup>2</sup>, znajdujące się w 51 budynkach, z tego 14 budynków stanowi 100 % własność Gminy i znajduje się w nich 36 lokali; 36 budynków stanowi współwłasność i znajduje się w nich 71 lokale (mieszkalne i socjalne). Średnia powierzchnia użytkowa: lokalu socjalnego wynosi 30,42 m<sup>2</sup>, lokalu mieszkalnego wynosi 52,68 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnego i socjalnego wynosi 49,38 m<sup>2</sup>.

W 107 lokalach mieszka 275 osób. Na 1 osobę: w lokalu socjalnym przypada 16,78 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w lokalu mieszkalnym 19,54 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, a średnio w lokalach mieszkalnych i socjalnych 19,25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

W 16 lokalach socjalnych mieszka 29 osób i średnio na 1 lokal socjalny przypada 1,81 osoby. W 91 lokalach mieszkalnych mieszka 246 osób i średnio na 1 lokal przypada 2,70 osoby.

W 107 mieszkaniach (socjalne i mieszkalne) mieszka 275 osób i średnio na 1 lokal przypada 2,57 osoby.

Czternastoma budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 100% własność Gminy Zbąszynek zarządza Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku. W 37 budynkach stanowiących współwłasność zarząd jest sprawowany przez profesjonalnych zarządców i przez właścicieli lokali wykupionych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku. Stan techniczny budynków i lokali jest dobry.

3. Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2025 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2020-2025 przewiduje się ubytek około 32 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą.

#### Tabela nr 1

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w 14 budynkach stanowiących 100% własności Gminy Zbąszynek.

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto	Wioski
1.	Ilość gminnych lokali mieszkalnych i socjalnych	14	22
2.	Wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	601,53	1 126,04
3.	Ilość budynków, w których zarząd jest sprawowany przez SZUK w Zbąszynku	7	7

#### Tabela nr 2

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy znajdującego się w 37 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek i osób które wykupiły lokale oraz nazwa zarządcy.

Lp.	Wyszczególnienie	Miasto	Wioski
1.	Ilość gminnych lokali mieszkalnych i socjalnych	50	21
2.	Wielkość powierzchni użytkowej gminnych lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	2 517,85	1 025,69
3.	Ilość budynków, w których zarząd sprawowany przez zarządcę wybranego spośród właścicieli lokali	12	4

4.	Ilość budynków, w których zarząd sprawowany jest przez firmę zajmującą się zarządzaniem nieruchomościami	14	7
----	--	----	---

Tabela nr 3

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek – lokale i budynki przeznaczone do najmu socjalnego z podziałem na miejscowości: z nieruchomości wykazanych w tabeli nr 1 i nr 2.

Lp.	Adres	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytkowa lokali socjalnych m <sup>2</sup>	Ilość zamieszkałych osób
<b>Zbąszynek</b>				
1.	ul. PCK 2	5	101,16	5
2.	ul. Zielonogórska 8	1	53,94	4
3.	ul. Wojska Polskiego 5	1	26,75	1
4.	ul. Wojska Polskiego 28	2	38,74	3
5.	ul. Wojska Polskiego 60	1	28,15	2
6.	ul. Czarna Droga 2	1	54,00	4
7.	ul. Chlastawska 7 Dąbrówka Wlkp.	1	64,06	6
8.	ul. Główna 42/3 Kosieczyn	2	48,21	2
9.	Stradzewo 3	2	71,69	2
		<b>16</b>	<b>486,7</b>	<b>29</b>

Tabela nr 4

Zestawienie ilości mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek.

Wyszczególnienie	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań
100% własność Gminy	14	36
We współwłasności	37	71
<b>Razem</b>	<b>51</b>	<b>107</b>

Tabela nr 5

Prognoza ilości mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek.

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
1.	2020	107	16
2.	2021	99	15
3.	2022	94	15
4.	2023	88	15
5.	2024	82	15
6.	2025	76	15

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Zbąszynek ustalane są przez Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku.

3. Wpływ na stan techniczny budynków mają: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów. Za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, którego celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Planuje się wyznaczanie do przeprowadzania remontów budynków będących w 100 % własnością Gminy. Takich budynków w zasobie Gminy Zbąszynek na 31 października 2020 r. jest 14 i znajdują się w nich 36 lokali (mieszkalnych i socjalnych). Remonty budynków zarządzanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych planowane będą zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe danej nieruchomości. Takich budynków jest 37 i znajduje się w nich 71 lokale (mieszkalne i socjalne).

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

7. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek na 31 października 2020 r. przedstawiają tabele nr 1, nr 2 i nr 6.

#### Tabela nr 6

Ilość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wysokość czynszu w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Zbąszynek i we współwłasnościach.

Lp.	Rodzaj mieszkania	Liczba mieszkań	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Suteryny	-	-
2.	Mieszkanie wspólne	16	645,24 m <sup>2</sup>
3.	Mieszkanie z kuchnią bez okna	1	37,21 m <sup>2</sup>
4.	Mieszkania w budynku substandardowym	-	-
5.	Brak WC w mieszkaniu	4	158,78 m <sup>2</sup>
6.	Brak łazienki w mieszkaniu	11	410,26 m <sup>2</sup>
7.	Brak centralnego ogrzewania	63	3 300,27 m <sup>2</sup>
8.	Mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	-	-
9.	Mieszkania na terenie wsi	43	2 151,74 m <sup>2</sup>

§ 4. Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i lokali w poszczególnych latach przedstawiają tabele nr 7 i nr 8.

#### Tabela nr 7

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji budynków socjalnych i mieszkalnych w poszczególnych latach, w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Zbąszynek.

Rok	Naprawa dachów i rynien	Instalacje	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacje i opaski wokół budynków	Razem koszty
2021	14 700,00 zł	1 350,00 zł	14 500,00 zł	42 000,00 zł	72 550,00 zł
2022	27 000,00 zł	1 400,00 zł	10 000,00 zł	43 600,00 zł	82 000,00 zł
2023	38 800,00 zł	1 460,00 zł	10 000,00 zł	45 400,00 zł	95 660,00 zł
2024	25 000,00 zł	1 520,00 zł	12 000,00 zł	47 200,00 zł	85 720,00 zł
2025	25 000,00 zł	1 580,00 zł	12 000,00 zł	49 100,00 zł	87 680,00 zł

Tabela nr 8

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji budynków socjalnych i mieszkalnych w poszczególnych latach, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek.

Rok	Naprawa dachów i rynien	Instalacje	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacje i opaski wokół budynków	Razem koszty
2021	- zł	1 350,00 zł	8 000,00 zł	- zł	9 350,00 zł
2022	- zł	1 400,00 zł	8 300,00 zł	- zł	9 700,00 zł
2023	- zł	1 460,00 zł	8 600,00 zł	- zł	10 060,00 zł
2024	- zł	1 520,00 zł	9 000,00 zł	- zł	10 520,00 zł
2025	- zł	1 580,00 zł	9 300,00 zł	- zł	10 880,00 zł

§ 5. Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji lokali w budynkach mieszkalnych i socjalnych w poszczególnych latach przedstawiają tabele nr 9 i nr 10.

Tabela nr 9

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji lokali socjalnych i mieszkalnych w poszczególnych latach, w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Zbąszynek.

Rok	Prace stolarskie	Prace ogólnobudowlane	Zmiana sposobu ogrzewania	Prace elektryczne	Razem koszty
2020	- zł	- zł	- zł	720,00 zł	720,00 zł
2021	7 500,00 zł	42 000,00 zł	- zł	550,00zł	50 050,00 zł
2022	5 000,00 zł	40 000,00 zł	4 800,00 zł	900,00 zł	50 700,00 zł
2023	5 000,00 zł	28 000,00 zł	9 400,00 zł	590,00 zł	42 990,00 zł
2024	6 000,00 zł	29 100,00 zł	9 000,00 zł	960,00 zł	45 060,00 zł
2025	6 000,00 zł	30 300,00 zł	11 900,00 zł	1 580,00 zł	49 780,00 zł

Tabela nr 10

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji lokali socjalnych i mieszkalnych w poszczególnych latach, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek.

Rok	Prace stolarskie	Prace ogólnobudowlane	Zmiana sposobu ogrzewania	Prace elektryczne	Razem koszty
2020	6 100,00 zł	- zł	19 100,00 zł	580,00 zł	25 780,00 zł
2021	7 000,00 zł	- zł	16 000,00 zł	800,00 zł	23 800,00 zł
2022	5 000,00 zł	- zł	16 600,00 zł	730,00 zł	22 330,00 zł
2023	5 000,00 zł	- zł	17 300,00 zł	870,00 zł	23 170,00 zł

2024	6 000,00 zł	- zł	18 000,00 zł	900,00 zł	24 900,00 zł
2025	6 000,00 zł	- zł	18 700,00 zł	930,00 zł	25 630,00 zł

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie na zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Zbąszynku.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywać się będzie przy udzielaniu przez Gminę bonifikat. Wysokość bonifikaty uzależnia się od wieku i położenia lokalu, czasu trwania ciągłego najmu lokalu, stanu technicznego budynku, jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku oraz poniesionych przez najemcę nakładów na podniesienie standardu lokalu. Przewiduje się, że w latach 2020 – 2025 r. nastąpi sprzedaż około 30 mieszkań na rzecz najemców oraz nastąpi przejęcie do zasobu gminy około 5 lokali.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- b) pozyskiwanie środków na cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne;
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz za wynajem lokali ustalany jest na poziomie umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.

3. Burmistrz Zbąszynka ustala obowiązujące stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

2. Ustala się następujące czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie:

- 1) uwzględniające położenie lokalu w budynku:
  - a) za mieszkanie wspólne - 10%
  - b) za mieszkanie z kuchnią bez okna - 10%
- 2) uwzględniające wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) za brak w.c. w mieszkaniu - 30%
  - b) za brak łazienki - 10%
  - c) za brak centralnego ogrzewania - 10%
  - d) za mieszkanie bez urządzeń wod.-kan. - 10%
- 3) uwzględniające położenie budynku
  - a) za lokale położone poza granicami miasta - 10%

3. Łącznie może być zastosowana obniżka nie wyższa niż 50% stawki czynszu.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.



5. Do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stosuje się obniżki o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.

6. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.

7. W latach następnych podwyższanie czynszu może być dokonywane ze wzrostem nie przekraczającym 15%.

8. Czynsz najmu powinien być płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za zużycie mediów.

§ 9. 1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego musi spełnić kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie tej obniżki.

2. Wysokość wskaźnika obniżki czynszu ustala się w wysokości 10%.

§ 10. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawki czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 11. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego, a wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

## **Rozdział 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**

§ 12. 1. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy Gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, a także mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe Gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Zbąszynek zarządza jednostka budżetowa pod nazwą Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku i jest to 36 lokali mieszkalnych i socjalnych znajdujących się w 14 budynkach (tabela nr 1).

3. Mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek na zlecenie zarządów wspólnot mieszkaniowych w 23 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek zarządzają firmy zajmujące się zarządzaniem, a w 14 budynkach zarząd nieruchomością sprawują bezpośrednio właściciele lokali w tych nieruchomościach i jest to 71 lokali mieszkalnych i socjalnych znajdujących się w 37 budynkach (tabela nr 2).

4. W kolejnych latach w zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi utrzymywana będzie reguła, aby zarządzanie prowadzone było przez zarządy wspólnot mieszkaniowych lub było ono zlecane innym podmiotom. Od okresu kiedy zarządy wspólnot mieszkaniowych przejęły zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasności, dla poszczególnych nieruchomości zostały utworzone i wyodrębnione fundusze remontowe, co jest korzystne dla dalszego stanu technicznego danej nieruchomości.

5. Przy zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi dopuszcza się wykonywanie prac remontowych bez zgromadzenia wystarczających środków na funduszu remontowym z tym, że rozliczenie końcowe tych prac następować będzie po ich zakończeniu. W celu wykonania prac remontowych wspólnota mieszkaniowa może wziąć kredyt bankowy.

6. W następnych latach nie planuje się zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami.

## Rozdział 6.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów, 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**

§ 13. 1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy będzie część dochodów z czynszów, które wpływają do Samorządowego Zakładu Usług Komunalnych w Zbąszynku, dotacje z budżetu państwa, dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów, pożyczki i kredyty ze środków krajowych, kwota zaplanowana w budżecie Gminy Zbąszynek oraz z innych źródeł finansowania.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie na dany rok.

3. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Zbąszynek odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 14. 1. Dla zrealizowania celów określonych w niniejszym programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost dochodów. Planowany wzrost dochodów przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11

Wysokość wpływów z czynszu za najem lokali socjalnych i mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy i stanowiących współwłasność Gminy w złotych.

Rok	W budynkach stanowiących 100% własność Gminy	W budynkach stanowiących współwłasność Gminy	Razem
2020	101 100,00 zł	185 900,00 zł	287 000,00 zł
2021	105 100,00 zł	193 300,00 zł	298 400,00 zł
2022	109 300,00 zł	201 000,00 zł	310 300,00 zł
2023	113 700,00 zł	209 100,00 zł	322 800,00 zł
2024	118 200,00 zł	217 400,00 zł	335 600,00 zł
2025	123 000,00 zł	226 200,00 zł	349 200,00 zł

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będącego w zarządzie wspólnot mieszkaniowych powinny wzrastać zgodnie z podjętymi decyzjami finansowymi przez wspólnoty mieszkaniowe i powinny kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie Gminy na ten cel. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będącego w zarządzie wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12

Wysokość kosztów płaconych innym zarządcom niż SZUK, kosztów eksploatacyjnych i kosztów remontowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy w złotych.

Rok	Koszty zarządu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontu części wspólnych	Razem koszty
2020	4 728,97 zł	58 649,68 zł	68 241,53 zł	131 620,18 zł
2021	4 918,13 zł	60 995,67 zł	70 971,20 zł	136 885,00 zł
2022	5 114,86 zł	63 435,50 zł	73 810,05 zł	142 360,41 zł
2023	5 319,46 zł	65 972,92 zł	76 762,46 zł	148 054,84 zł

2024	5 532,24 zł	68 611,84 zł	79 832,96 zł	153 977,04 zł
2025	5 753,53 zł	71 356,32 zł	83 026,28 zł	160 136,13 zł

### **Rozdział 7.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali**

**§ 15. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzania ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie zamian lokali mieszkalnych służących do realizacji celów jakimi są:
  - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
  - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) zmniejszanie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji. Ilość zadłużonych lokali i wysokość zadłużenia przedstawia tabela nr 13.

#### Tabela nr 13

Wysokość zadłużenia z tytułu nie płacenia czynszu za lokale mieszkalne i socjalne, względem SZUK w Zbąszynku na dzień 31 października 2020 r.

Granice zadłużenia w zł	Ilość zadłużonych lokali socjalnych i mieszkalnych	Wysokość zadłużenia w zł
Od 1,00 do 500,00	41	10 883,37
Od 501,00 do 1 000,00	9	6 309,55
Od 1 001,00 do 5 000,00	12	29 903,96
Od 5 001,00 do 10 000,00	10	69 780,35
Od 10 001,00 do 15 000,00	5	63 138,77
Od 15 001,00 do 20 000,00	2	36 040,43
Od 20 001,00 do 25 000,00	2	47 793,07
Od 25 001,00 do 30 000,00	1	29 628,96
Od 30 001,00 do 95 000,00	2	124 344,04
	84	417 822,50

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.

3. Zawieranie porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia powstałego z tytułu nie płacenia czynszów.

4. Prowadzenie w dalszym ciągu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców przy zastosowaniu bonifikat dla osób uprawnionych, w celu dalszej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.

### **Rozdział 8.**

#### **Postanowienia końcowe i monitoring programu**

**§ 16. 1.** W najbliższych latach Gmina Zbąszynek nie planuje budowy lokali mieszkalnych ze środków budżetu Gminy.

2. Popierane będą wszelkie inicjatywy budowy lokali mieszkalnych przez firmy prywatne.

3. Gmina Zbąszynek dysponuje terenami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. W miarę potrzeb działki wyznaczone będą do sprzedaży. Sprzedaż działek następuje w drodze przetargu. Tereny przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe są w znacznej części uzbrojone lub znajdują się w pobliżu istniejącego uzbrojenia.

§ 17. Monitorowaniem programu zajmuje się Gmina Zbąszynek. Analiza programu przeprowadzana będzie w miarę potrzeb.