

**UCHWAŁA NR XXXIV/68/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 31 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek  
na lata 2013-2018 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 z późn. zm.) i 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.2005.31.266 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018 r. stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania 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.2005.31.266 z późn. zm.) 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 zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności. W związku z powyższym, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
ZBĄSZYNEK  
NA LATA 2013-2018**

Rozdział 1

**WSTĘP**

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 z późn. zm.) Gmina Zbąszynek wykonuje powyższe zadania wykorzystując istniejący mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 2

**CELE**

Celem uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest:

**1. Cele ogólne:**

- a) zwiększenie efektywności prowadzonej polityki mieszkaniowej,
- b) popieranie działań w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych,
- c) przeciwdziałanie bezdomności,
- d) popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

**2. Cele operacyjne:**

- a) zastosowanie instrumentów finansowych i przedsięwzięć w kierunku efektywniejszego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym,
- b) usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych,
- c) pozyskiwanie pomieszczeń od innych właścicieli z przeznaczeniem na adaptacje na lokale socjalne,
- d) wspieranie budownictwa socjalnego.

W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, 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.

## Rozdział 3

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

#### § 1

1. Gmina Zbąszynek utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub lokale socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekując na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
2. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach może być realizowane w szczególności poprzez:
  - 1) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, biur, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
  - 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
  - 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
3. Planuje się stały wzrost ilości lokali socjalnych, ponieważ na gminie ciąży obowiązek dostarczania lokali socjalnych dla osób które mają zostać eksmitowane. Gmina ma obowiązek dostarczania lokali socjalnych wszystkim właścicielom lokali mieszkalnych, którzy uzyskali wyrok o eksmisję, a Sąd nałożył na Gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego. W przypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego, właścicielowi któremu Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, przysługuje roszczenie odszkodowawcze.
4. Na terenie gminy nie jest prowadzone budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze, zakładowe, ani gminne. Nowe lokale mieszkalne budują tylko inwestorzy prywatni. Budują lokale mieszkalne na sprzedaż lub budynki jednorodzinne na swoje potrzeby. Gmina Zbąszynek posiada zadawalającą ilość działek i terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. Działki te systematycznie są zbywane w drodze przetargów.

#### § 2

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy, jego stan techniczny oraz prognozy zmian przedstawiają tabele informacyjne od nr 1 do nr 8. Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek to 136 lokali (mieszkalne i socjalne) o łącznej powierzchni użytkowej 7 640,85 m<sup>2</sup> znajdujące się w 65 budynkach. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi około 56,18 m<sup>2</sup>.

#### Tabela informacyjna nr 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek (wioski) lokale w zarządzie SZUK w Zbąszynku (lokale mieszkalne i lokale socjalne). Wszystkie budynki i lokale stanowią 100 % własność Gminy Zbąszynek.

Lp	Budynek/ Adres	Ilość lokali Gminy	Pow. użytkowa lokali Gminy w m <sup>2</sup>	Uwagi
1	Kosieczyn Główna 75	1	65,17	
2	Kosieczyn Główna 42	4	264,05	
3	Kosieczyn Główna 67	2	83,98	
4	Kosieczyn Główna 18	2	81,88	
5	Nowy Gościniec 5	4	204,54	
6	Nowy Gościniec 6	2	127,39	
7	Dąbrówka Wlkp. Piastowska 4	4	169,26	
8	Dąbrówka Wlkp. Piastowska 37	2	141,90	

9	Dąbrówka Wlkp. Chlastawska 7	1	64,06	
10	Chlastawa 21	1	69,28	
11	Chlastawa 3	3	150,44	
	Razem:	<b>26</b>	<b>1 421,95</b>	

Tabela informacyjna nr 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek (miasto) lokale w zarządzie SZUK w Zbąszynku. (lokale mieszkalne i lokale socjalne). Wszystkie budynki i lokale stanowią 100 % własność Gminy Zbąszynek.

Lp	Budynek/ Adres	Ilość lokali Gminy	Pow. użytkowa lokali Gminy w m <sup>2</sup>	Uwagi
1	Wojska Polskiego 31A	1	49,35	
2	Wojska Polskiego 31 B	1	61,02	
3	Wojska Polskiego 55A	1	62,27	
4	Sportowa 1	1	91,30	
5	Krótką 1	1	84,50	
6	Krótką 4	1	84,50	
7	Krótką 5	1	84,50	
8	Krótką 7	1	84,50	
9	Kasprowicza 6	1	55,17	
10	Rynek 2	2	87,56	
11	Czarna Droga 2	2	95,86	
12	Czarna Droga 5	1	58,70	
13	Zielonogórska 8	1	53,94	
14	Kościelna 20	1	82,33	
15	PCK 2A	4	58,90	
	Razem:	<b>20</b>	<b>1 094,40</b>	

Tabela informacyjna nr 3.

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek (wioski) lokale stanowiące własność Gminy Zbąszynek znajdujące się w zarządzie innych podmiotów (lokale mieszkalne i lokale socjalne).

Lp	Budynek/Adres	Ilość lokali Gminy	Pow. użytkowa lokali Gminy w m <sup>2</sup>	Ilość lokali wykupionych	Nazwa zarządcy
1	Kosieczyn Główna 87	3	160,46	5	Jakimczuk P.
2	Kosieczyn Główna 29	2	77,86	1	Miszta E.
3	Kosieczyn Główna 58	2	88,20	2	Jamrozy A.
4	Nowy Gościniec 8	2	113,40	2	Walentyłowicz K.
5	Dąbrówka Wlkp. Piastowska 2	1	73,74	2	Spychała J.

6	Rogoziniec 13	1	84,77	1	Jakimczuk P.
7	Rogoziniec 14	2	143,29	2	Rosińska S.
8	Kręcko 30	1	33,28	4	Krakowian Z.
9	Kręcko 31	2	133,30	2	Jakimczuk P.
10	Stradzewo 3	3	126,79	2	Jakimczuk P.
	Razem:	<b>19</b>	<b>1 035,09</b>	23	

Tabela informacyjna nr 4.

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek (miasto) lokale stanowiące własność Gminy Zbąszynek znajdujące się w zarządzie innych podmiotów (lokale mieszkalne i lokale socjalne).

Lp	Budynek/Adres	Ilość lokali Gminy	Pow. użytkowa lokali Gminy w m <sup>2</sup>	Ilość lokali wykupionych	Nazwa zarządcy
1	Wojska Polskiego 5	3	122,55	2	Jakimczuk P.
2	Wojska Polskiego 15	1	27,10	4	Jakimczuk P.
3	Wojska Polskiego 20-22	2	94,61	7	Zalewa A.
4	Wojska Polskiego 25-27	1	38,17	3	Kojat A.
5	Wojska Polskiego 28	2	38,77	4	Szwarc B.
6	Wojska Polskiego 29	1	77,35	3	Pietrzyk M.
7	Wojska Polskiego 30	2	108,22	2	Augustyniak B.
8	Wojska Polskiego 32	2	105,35	2	Jakimczuk P.
9	Wojska Polskiego 46	2	106,66	2	Karcz L.
10	Wojska Polskiego 71	3	143,65	2	Gallas P.
11	Wojska Polskiego 55	2	117,84	2	Cybal D.
12	Wojska Polskiego 58	1	35,22	6	Jakimczuk P.
13	Wojska Polskiego 60	1	28,38	5	Błażej G.
14	Wojska Polskiego 62	2	149,50	3	Jakimczuk P.
15	Gdańska 2	4	221,41	3	Matuszczak P.
16	Gdańska 4	1	32,92	2	Borowczak J.
17	Gdańska 6	2	129,73	6	Jakimczuk P.
18	Gdańska 13	2	127,20	4	Zienkiewicz K.
19	Gdańska 17	1	52,19	5	Ławrynowicz L.
20	Bydgoska 17-19	6	437,84	7	Łacny J.
21	Kilińskiego 92	2	176,66	3	Tkacz J.
22	Chrobrego 1 Plac Dworcowy 1	2	147,88	7	Fornalkiewicz D.
23	Plac Dworcowy 2	5	337,37	3	Gruchała W.

24	Topolowa 22	1	68,40	x	Spół. Mieszkaniowa
25	Topolowa 23	4	235,56	x	Spół. Mieszkaniowa
26	Topolowa 25	3	186,60	x	Spół. Mieszkaniowa
27	Długa 34	1	56,70	x	Spół. Mieszkaniowa
28	Długa 39	1	56,50	x	Spół. Mieszkaniowa
29	Kolejowa 1	11	629,08	5	Jakimczuk P.
	Razem:	<b>71</b>	<b>4 089,41</b>		

Tabela informacyjna nr 5.

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszynek (lokale socjalne), wynajmowane jako lokale socjalne.

Lp	Budynek/Adres	Ilość lokali Gminy	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Nazwa zarządcy
1	Zbąszynek Wojska Polskiego 5	1	26,04	Jakimczuk P.
2	Zbąszynek Wojska Polskiego 28	2	38,77	Szwarc B.
3	Zbąszynek Czarna Droga 2	1	54,00	SZUK
4	Zbąszynek Zielonogórska 8	1	53,94	SZUK
5	Zbąszynek PCK 2A	4	58,90	SZUK
6	Kosieczyn Główna 67	1	26,50	SZUK
7	Kosieczyn Główna 29	1	33,66	Miszta E.
8	Dąbrówka Wlkp. Chlastawska 7	1	64,06	SZUK
9	Rogoziniec 114	1	41,08	PKP
10	Stradzewo 3	1	37,21	Jakimczuk P.
	Razem:	<b>14</b>	<b>434,16</b>	

Tabela informacyjna nr 6.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszynek.

Lp	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
1.	2013	122	14
2.	2014	117	15
3.	2015	113	17
4.	2016	109	19
5.	2017	103	20
6.	2018	97	20

Tabela informacyjna nr 7.

Ilość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wysokość czynszu - lokale mieszkalne.

Suteryny	Mieszkania	Mieszkania z	Mieszkanie w	Brak wc w
----------	------------	--------------	--------------	-----------

	wspólne	kuchnią bez okna	budynku substandardowym	mieszkanium
1	2	3	4	5
----- szt.	14 szt.	----- szt.	3 szt.	5 szt.
----- m <sup>2</sup>	747,52 m <sup>2</sup>	-----	154,50 m <sup>2</sup>	218,19 m <sup>2</sup>

Brak łazienki	Brak centralnego ogrzewania	Za mieszkanie bez urządzeń wodn.-kan.	Mieszkania na terenie wsi
6	7	8	9
26 szt.	98 szt.	2 szt.	40 szt.
1 144,63 m <sup>2</sup>	5 742,39 m <sup>2</sup>	89,58 m <sup>2</sup>	2 210,11 m <sup>2</sup>

**Tabela informacyjna nr 8.**

Ilość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wysokość czynszu – lokale socjalne.

Suteryny	Mieszkania wspólne	Mieszkania z kuchnią bez okna	Mieszkanie w budynku substandardowym	Brak wc w mieszkaniu
1	2	3	4	5
----- szt.	4 szt.	----- szt.	1 szt.	1 szt.
----- m <sup>2</sup>	58,90 m <sup>2</sup>	----- m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>	34,42 m <sup>2</sup>

Brak łazienki	Brak centralnego ogrzewania	Za mieszkanie bez urządzeń wodn.-kan.	Mieszkania na terenie wsi
6	7	8	9
2 szt.	8 szt.	----- szt.	5 szt.
60,46 m <sup>2</sup>	254,47 m <sup>2</sup>	----- m <sup>2</sup>	199,72 m <sup>2</sup>

Rozdział 4

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

§ 3

1. Znajomość stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Wpływ na stan techniczny budynków mają: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu,



sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, którego celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. Wyznaczanie do przeprowadzania remontów budynków będących w 100 % własnością gminy. Takich budynków w zasobie Gminy Zbąszynek na dzień 30 września 2013 r. jest 26 i znajduje się w nich 46 lokali (mieszkalne i socjalne). Pozostałe 90 lokali (mieszkalne i socjalne) znajduje się w 39 budynkach, które stanowią współwłasność i zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych. Remonty budynków, zarządzanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych planowane są zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez współwłaścicieli danej nieruchomości.
5. Przejmowanie od innych podmiotów budynków, pomieszczeń i lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na adaptację na lokale socjalne. Przeznaczenie środków w budżecie gminy na prace remontowe i adaptacyjne przejmowanych nieruchomości.

#### § 4

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji budynków mieszkalnych i lokali w poszczególnych latach przedstawiają tabele informacyjne nr 9 i nr 10.

##### Tabela informacyjna nr 9.

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji budynków socjalnych i mieszkalnych w poszczególnych latach.

Rok	Naprawa dachów i rynien	Instalacje	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacje i opaski wokół budynków	Razem koszty w zł
2013	20.000	4.000	5.000	30.000	<b>59.000</b>
2014	20.000	3.000	5.000	24.000	<b>52.000</b>
2015	22.000	1.500	3.500	25.000	<b>52.000</b>
2016	18.000	2.000	3.000	26.000	<b>49.000</b>
2017	19.000	1.500	3.500	23.000	<b>47.000</b>
2018	16.000	2.500	4.000	17.500	<b>40.000</b>

##### Tabela informacyjna nr 10.

Planowane koszty przeprowadzenia remontów i modernizacji w lokalach mieszkalnych i lokalach socjalnych w poszczególnych latach.

Rok	Prace stolarskie	Prace ogólnobudowlane	Prace zduńskie	Prace elektryczne	Razem koszty w zł
2013	7.500	20.000	8.000	3.550	<b>39.050</b>
2014	8.500	21.000	7.500	3.000	<b>40.000</b>
2015	8.000	21.000	7.000	3.000	<b>39.000</b>
2016	7.500	20.000	7.000	2.500	<b>37.000</b>
2017	7.000	19.000	6.000	2.000	<b>34.000</b>
2018	6.000	18.000	6.000	2.000	<b>32.000</b>

## Rozdział 5

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

#### § 5

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych prowadzona będzie na dotychczasowych 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 nieprzerwanego 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 2013 – 2018 r. nastąpi sprzedaż około 25 mieszkań na rzecz najemców oraz nastąpi przejście do zasobu gminy około 6 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.
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 6

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### § 6

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - za lokale mieszkalne,
  - za lokale socjalne.
2. Czynsz za wynajem lokali ustalany jest na poziomie umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.
3. Burmistrz Zbąszynka w drodze zarządzenia ustala obowiązujące stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w ten sposób, że określa stawkę bazową dla lokali uwzględniając czynniki obniżające ich wartość użytkową.

#### § 7

1. Ustala się czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie:
  - 1) Uwzględniają położenie budynku oraz lokalu w budynku
    - a) za mieszkanie w suterenie - 10 %
    - b) za mieszkanie wspólne - 10 %
    - c) za mieszkanie z kuchnią bez okna - 10 %
    - d) za mieszkanie w budynku substandardowym - 50 %
  - 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) Uwzględniając położenie budynku:
    - a) za mieszkanie na terenie wsi - 10 %
2. Łącznie może być zastosowana obniżka nie wyższa niż 50 % stawki czynszu.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
5. W latach następnych do 2018 r. podwyższanie czynszu może być dokonywane ze wzrostem nie przekraczającym 15 %.
6. Czynsz najmu winien być płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy lub w kasie zarządcy.

## Rozdział 7

### **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.**

#### § 8

1. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie 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 tymczasowych pomieszczeń.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszynek wykonuje Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku.
3. Zarządzający zasobem mieszkaniowym Gminy Zbąszynek tj. Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku zarządza 26 budynkami w skład których wchodzi 46 lokali (mieszkalne i socjalne) – tabele informacyjne nr 1 i nr 2.
4. Utrzymać zasadę, iż wszystkie budynki mieszkalne w których występuje współwłasność: własność Gminy Zbąszynek i własność osób które wykupiły lokale mieszkalne, zarządzane będą przez zarządy wspólnot mieszkaniowych. Zarządy wspólnot mieszkaniowych na 30 września 2013 r. zarządzają 90 lokalami gminnymi (mieszkalne i socjalne), które znajdują się w 39 budynkach. Z tego w 10 budynkach zarządy wspólnot mieszkaniowych zleciły zarządzanie nieruchomością wspólną zarządcy zewnętrznemu, a w 29 budynkach zarządy wspólnot mieszkaniowych same zarządzają nieruchomościami wspólnymi – tabele informacyjne nr 3 i nr 4.
5. W istniejącym zasobie mieszkaniowym wydzielono 14 lokali socjalnych – tabela informacyjna nr 5. Ilość lokali socjalnych będzie ulegała zwiększeniu, poprzez wydzielanie lokali w istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Zbąszynek, oraz poprzez adaptację przejmowanych pomieszczeń od innych podmiotów.
6. 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. Za zarządzanie lokalami gminnymi przez inne podmioty w zależności od głosowań w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych, koszty zarządu kształtują się średnio w granicach od 0,45 zł do 0,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
7. Przy zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi należy przyjąć zasadę, że:
  - 1) Wysokość zaliczek płaconych na utrzymanie gminnych lokali w nieruchomościach wspólnych nie powinna być wyższa, niż wysokość czynszu jaki jest płacony za ten lokal.
  - 2) Dopuszcza się wykonywanie prac remontowych na nieruchomościach wspólnych, bez zgromadzenia wystarczających środków na funduszu remontowym z tym że, rozliczenie końcowe tych prac następować będzie po ich zakończeniu, w pierwszym kwartale następnego roku za rok miniony. W tych przypadkach wysokość zaliczki może przekroczyć wysokość zaliczki rocznej, a właściciel zobowiązuje się dokonać stosownej dopłaty.
8. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków zarządzanych przez Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku będzie ulegała zmniejszeniu.

W następnych latach nie planuje się zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami.

## Rozdział 8

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

#### § 9

1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy będzie część dochodów z czynszów, które wpływają do Samorządowego Zakładu Usług Komunalnych w Zbąszynku i kwota zaplanowana w budżecie Gminy Zbąszynek.
2. Samorządowy Zakład Usług Komunalnych w Zbąszynku jako zakład budżetowy gminy, a zarazem jednostka zarządzająca gminnym zasobem mieszkaniowym corocznie przedłoży skarbnikowi gminy plan finansowy na kolejny rok. Plan finansowy uwzględni przewidywane dochody z czynszów, zaliczek, dzierżawy ogrodów, pomieszczeń gospodarczych, garaży itp. oraz plan rozchodów. Z przewidywanych dochodów zaplanowane zostaną remonty budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i na ten cel należy przewidywać wydatki na poziomie 25-35 % wszystkich dochodów SZUK w Zbąszynku. Oprócz tego w budżecie Gminy zabezpieczane będą środki finansowe na remonty kapitałe przejętych nieruchomości.
3. Planuje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawek czynszu na poszczególne składniki mienia. Stawki czynszu powinny kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym.

#### Tabela informacyjna nr 11.

Wysokość wpływów z czynszów w poszczególnych latach.

Źródło wpływów	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Czynsze za lokale mieszkalne	278.170	286.500	280.000	275.000	270.000	265.000
Czynsze za lokale socjalne	8.150	8.500	8.900	9.000	9.500	10.000
Czynsze za lokale użytkowe	5.490	5.800	5.500	5.000	4.000	3.000
Czynsze za pomieszczenia gospodarcze	24.580	26.000	26.500	26.000	24.000	21.000
Czynsze za garaż	11.170	12.000	12.500	12.100	11.500	11.000
Czynsze za grunt pod garażem	12.990	13.200	12.800	11.000	10.000	9.500
Czynsze za ogrody	6.580	6.700	6.800	6.800	6.200	6.000
Inne dochody	9.880	9.000	8.000	7.500	7.000	6.000
<b>Razem w zł</b>	<b>357.010</b>	<b>367.700</b>	<b>361.000</b>	<b>352.400</b>	<b>342.200</b>	<b>331.500</b>

## Rozdział 9

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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 wydatki inwestycyjne.**

### § 10

1. Prowadzenie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.
2. Wysokość wydatków na remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiono w tabelach informacyjnych nr 9 i nr 10.
3. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej właściciele wpłacają na konto zarządcy kwoty na pokrycie bieżącej eksploatacji i kwoty na fundusz remontowy. O wysokości wpłacanych zaliczek i ich przeznaczeniu decydują właściciele podejmując stosowne uchwały.
4. W prognozowaniu wydatków na kolejne lata przyjęto zasadę wzrostu wysokości zaliczki na koszty utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### Tabela informacyjna nr 12.

Wysokość kosztów płaconych innym zarządom za zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rok	Koszty zarządu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontu części wspólnych	Razem koszty w zł	Średnie koszty za 1 m <sup>2</sup> za zarządzanie lokalem/mies.
2013	28.400	25.800	63.200	117.400	0,45 zł.
2014	28.500	25.900	64.000	118.400	0,45 zł.
2015	29.000	28.000	70.000	127.000	0,45 zł.
2016	32.000	30.000	74.000	136.000	0,50 zł.
2017	33.600	32.000	77.000	142.600	0,50 zł.
2018	34.800	34.000	80.000	148.800	0,50 zł.

## Rozdział 10

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:**

- a) **niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) **planowaną sprzedaż lokali.**

### § 11

1. Prowadzenie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane przede wszystkim poprzez:
  - 1) zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy,
  - 2) przeprowadzanie remontów budynków i lokali.
2. W budżecie gminy nie przewiduje się środków finansowych na prace remontowe dla przeprowadzenia których niezbędne byłoby dostarczanie lokali zamiennych.
3. Prowadzenie w dalszym ciągu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców przy zastosowaniu bonifikat dla osób uprawnionych, w celu dalszej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.
4. Zawieranie porozumień z dłużnikami na spłatę zadłużenia powstałego z tytułu nie płacenia czynszów.

Tabela informacyjna nr 13.

Wysokość zadłużenia względem SZUK w Zbąszynku na dzień 31 sierpnia 2013 r.

Wysokość zadłużenia – lokale mieszkalne	Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych	Wysokość zadłużenia – lokale socjalne	Ilość zadłużonych lokali socjalnych	Ilość zawartych, realizowanych porozumień na spłatę zaległości.
202 307,00 zł	57 szt.	3 894,00 zł	7 szt.	7 szt. na łączną kwotę 50 785,00 zł.

Rozdział 11

**Postanowienia końcowe i monitoring programu.**

§ 12

1. W najbliższych latach Gmina nie planuje budowy lokali mieszkalnych ze środków budżetu Gminy.
2. Czynione będą starania o powiększenie ilości lokali socjalnych w celu uniknięcia płacenia odszkodowań za nie dostarczanie lokali socjalnych osobom eksmitowanym.
3. Popierane będą wszelkie inicjatywy budowy lokali mieszkań przez firmy prywatne.
4. Gmina Zbąszynek dysponuje terenami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. W miarę potrzeb działki wyznaczane będą do sprzedaży. Sprzedaż działek następuje w drodze przetargu. Tereny przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe są w znacznej części uzbrojone lub znajdują w pobliżu istniejącego uzbrojenia.

§ 13

Monitorowaniem programu zajmuje się referat Gospodarki Komunalnej i Mienia Urzędu Miejskiego w Zbąszynku. Analiza realizacji programu omawiana jest raz w roku na sesji Rady Miejskiej w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku za rok miniony.