



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 września 2016 r.

Poz. 1884

### UCHWAŁA NR XXI/107/16 RADY MIASTA GOZDNICA

z dnia 12 września 2016 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdnica na lata 2016 - 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) w związku z art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150 ze zm.) uchwala się, co następuje:

#### **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOZDNICA NA LATA 2016-2021**

**§ 1.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Miasta Gozdnica przedstawia się następująco (wg stanu na dzień 31 grudnia 2015r.):

1) wykaz budynków w których gmina ma 100% udziałów:

a) ilość budynków - 4,

b) ilość lokali mieszkalnych - 23, w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 13,49 m<sup>2</sup>,

c) powierzchnia użytkowa ogółem – 1 016,78m<sup>2</sup>.

2) wykaz budynków, w których gmina ma mniej niż 100% udziałów (gdzie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe):

a) ilość budynków - 62,

b) ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach - 153,

c) powierzchnia użytkowa lokali gminnych ogółem – 6 618 m<sup>2</sup>.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Gozdnica w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Zasób mieszkaniowy	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	176	161	146	136	126	116	106
- lokale mieszkalne	172	157	140	130	118	108	98
-lokale służbowe	2	2	2	2	2	2	2
- lokale socjalne	1	1	2	2	3	3	3
-pomieszczenie tymczasowe	1	1	2	2	3	3	3

3. Zdecydowana większość budynków, a więc i lokali pochodzi sprzed 1945r. i ich stan techniczny jest zły. W miarę posiadanych środków budynki i lokale systematycznie będą remontowane.

4. Charakterystykę aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Gmina Gozdnica statusie miejskim	ZŁY	ŚREDNI	DOBRY
	60%	30%	10%

5. Zakłada się, że ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.

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

1. Potrzeby remontowe według szacunków na lata 2016 - 2021 wynoszą średnio 126 tys. zł. rocznie. Wydatkowanie tej kwoty jest niezbędne dla zahamowania pogarszania się stanu substancji mieszkaniowej. Potrzeby w zakresie poszczególnych rodzajów robót i konserwacji są następujące (w tys. zł):

Rodzaje robót	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
1	2	3	4	5	6	7
Dekarskie	100	40	0	0	0	0
Elewacyjne	0	0	80	40	0	0
Wymiana okien	30	30	30	30	30	30
Instalacyjne	10	10	10	10	10	10
Malarskie	5	5	5	5	5	5
Zduńskie	20	20	20	20	20	20
Kominiarskie	5	5	5	5	5	5
Konserwacje	30	10	10	10	10	10
RAZEM	200	120	160	120	80	80

2. Plany remontów budynków i lokali gminnych dostosowane do środków finansowych przeznaczanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów.

Plan remontów i modernizacji na lata 2017-2021 (w tys. zł)

Rodzaje robót	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.
1	3	4	5	6	7
Dekarskie	10	35	35	35	35
Elewacyjne	10	80	40	0	0
Wymiana okien	12	45	45	45	45
Instalacyjne	20	15	15	15	15
Malarskie	5	5	5	15	15
Zduńskie	12	30	30	30	30
Kominiarskie	5	10	10	5	5
RAZEM	74	220	180	145	145

3. Lokale, których stan wymaga poniesienia nakładów przewyższających w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wartość 10% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Lubuskiego mogą w pierwszej kolejności kierowane do zawarcia umowy o prowadzenie prac remontowych wykonywanych na koszt przyszłego najemcy.

4. Na częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych plan remontów ustalany będzie przez zarządców, a koszty remontów pokrywane będą z funduszków remontowych każdej ze wspólnot.

### § 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali komunalnych realizowana jest na wniosek i w oparciu o uchwałę Nr XVIII/102/04 Rady Miasta Gozdnica z dnia 12 października 2004r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Gozdnica o statusie miejskim (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 87, poz. 1331 ze zm.). Komunalne zasoby mieszkaniowe w Gozdnicy spełniają zarówno funkcje mieszkań o charakterze powszechnym, jak i funkcje socjalne. Z tego względu prywatyzacja nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych. Docelowo w zasobach komunalnych powinien pozostać 1 budynek przy ul. Kościelnej 1 jako budynek socjalny. W roku 2013 sprzedano 9 mieszkań, w 2014 roku 6 mieszkań, a w 2015 roku 19 mieszkań. Jest to więc proces powolny i zróżnicowany, szacowany na średnio ok. 8% rocznie.

2. Samodzielne lokale mieszkalne odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a zlokalizowane w budynku wyznaczonym do sprzedaży przeznaczają się w pierwszej kolejności do zamiany w celu zbycia z najemcami lokali położonych w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy, w których gmina ma 100% udziałów możliwa jest w przypadkach, gdy wykup zadeklarują najemcy reprezentujący minimum 70% ogólnej powierzchni budynku.

4. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną 1 lub 2 lokale mieszkalne będące własnością Gminy Gozdnica.

5. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w budynku przy ul. Kościelnej 1 oraz lokale służbowe.

6. Przewiduje się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy sprzedażą zostanie objętych 73 lokale mieszkalne. Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2021:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
planowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży	13	15	15	10	10	10

### § 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Stawki czynszu oraz częstość ich zmian dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gozdnica ustalane są przez Burmistrza Miasta Gozdnica w oparciu o obowiązujące przepisy prawa powszechnego, potrzeby remontowe budynków oraz poniższe zasady:

- 1) dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) czynsz za lokale mieszkalne,
  - b) czynsz za lokale socjalne;
- 2) stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe, ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy dla lokali socjalnych;
- 3) Wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową;

- 4) Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu:
- za lokale położone poniżej poziomu gruntu (suterena) o 20%,
  - za lokale położone w budynkach powyżej czwartek kondygnacji (nadziemnej) o 5%,
  - za lokale, których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, w szczególności przedpokoju o 10%,
  - za lokale, których najemcy użytkują wc. znajdujące się poza budynkiem o 15%,
  - za lokale nie wyposażone w urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków o 10%,
  - za lokale z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego o 5%;
- 5) Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać bazową stawkę czynszu:
- za lokale posiadające ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o 5%,
  - za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> o 15%, przy czym do stawki bazowej lokalu mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkowa lokalu,
  - za lokale znajdujące się w budynku zawierającym do dwóch lokali mieszkalnych o 10%,
  - za lokale znajdujące się w budynku zawierającym trzy lub cztery lokale mieszkalne o 5%;
- 6) Dla ustalenia czynszu najmu lokali usytuowanych w budynkach, o których mowa w pkt. 5 niniejszego paragrafu nie stosuje się czynników obniżających wartość lokalu;
- 7) Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w ust. 2, pkt. 4 nie może być mniejsza niż 80% stawki bazowej czynszu;
- 8) Czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w ust. 2 pkt. 4 i 5 nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu dla lokali socjalnych;
- 9) Przewiduje się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu, w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych ulepszeń;
- 10) Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. 9 niniejszego paragrafu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu;
- 11) Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, nie posiadające uprawnień do lokalu zamiennego lub socjalnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jak dla pozostałych lokali;

**§ 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.

1. Zarządzanie i administrowanie zasobem lokalowym gminy prowadzi Urząd Miejski w Gozdnicy. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Miasta Gozdnica lub osoba przez niego upoważniona.

2. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych będą prowadzone przez gminę działania zmierzające do zbycia wspólnotom mieszkaniowym przyległych nieruchomości gruntowych, niespełniających wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

**§ 6.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego programu będą dochody pochodzące z wpływów z tytułu najmu lokali oraz środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- fundusz unii europejskiej,
- środki z budżetu państwa,
- fundusz dopłat,

- 4) kredyty komercyjne,  
5) inne źródła finansowania.

§ 7. 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Szacuje się, że wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach będzie się kształtować następująco:

	Wielkość kosztów w kolejnych latach w zł					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Koszty funduszu remontowego	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych	16 000	45 000	74 000	220 000	180 000	145 000
Koszty zarządu nieruchomościami	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>306 000</b>	<b>335 000</b>	<b>364 000</b>	<b>510 000</b>	<b>470 000</b>	<b>435 000</b>

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Nie planuje się remontów budynków i lokali, które wymagałyby przenoszenia lokatorów. Spowodowane jest to brakiem lokali wolnych- zamiennych, które gmina musiałaby posiadać do dyspozycji na okres przeprowadzania takich remontów.

2. W okresie funkcjonowania programu planuje się sprzedaż średnio 10 lokali mieszkalnych rocznie. Spowoduje to zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy o około 55 lokali mieszkalnych w okresie funkcjonowania programu.

3. Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to:

- 1) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym;
- 3) wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) dokładna i kompleksowa weryfikacji wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową;
- 5) poprawa ściągalności zaległości czynszowych, również poprzez umożliwienie świadczenia pracy w zamian za zaległości czynszowe.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gozdnica.

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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Gozdnica

**Krystyna Mulik**