



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 1231

### **UCHWAŁA NR XL.216.2022 RADY GMINY STARE KUROWO**

z dnia 31 maja 2022 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022.559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022.172) uchwala się:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXIX.164.2017 Rady Gminy Stare Kurowo z dnia 26 maja 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2017 – 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Kurowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Krzysztof Sanocki*

**Załącznik  
do uchwały Nr XL.216.2022  
Rady Gminy Stare Kurowo  
z dnia 31 maja 2022 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Kurowo na lata 2022 – 2026**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stare Kurowo obejmuje 10 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi właścicielami.

2. Gmina posiada 7 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Pławin nr 9 – 2 lokale;
- 2) Łącznica nr 66 – 3 lokale;
- 3) Stare Kurowo ul. Leśna 2a – 1 lokal;
- 4) Stare Kurowo ul. Kościelna 29 – 1 lokal.

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 1 (jeden) budynek, w którym jest właścicielem 3 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynku położonego w:

- 1) Stare Kurowo ul. Leśna 3 – 3 lokale.

§ 2. Podstawowym zadaniem Gminy w okresie objętym planem, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

**Rozdział 2.**

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

§ 3. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty.

§ 4. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 – 2026, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wymiany bądź gruntownej naprawy pokryć dachowych, rynien, kominów, wspólnej instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnowienie elewacji.

§ 5. Na prace określone w § 4 w latach 2022 – 2026 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty:

(w tys. zł)

| Lp.    | ZAKRES ROBÓT                                                | 2022  | 2023  | 2024  | 2025 | 2026 | Razem |
|--------|-------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| 1.     | Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien    | 200,0 | 100,0 | 100,0 | -    | 50,0 | 450,0 |
| 2.     | Naprawa kominów                                             | 10,0  | 10,0  | -     | -    | 10,0 | 30,0  |
| 3.     | Naprawa /wymiana/ wspólnej instalacji elektrycznej          | 15,0  | -     | 5,0   | 5,0  | -    | 25,0  |
| 4.     | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej                       | 20,0  | -     | 10,0  |      | 5,0  | 35,0  |
| 5.     | Naprawa elewacji                                            | -     | 10,0  | -     | 10,0 | -    | 20,0  |
| 6.     | Wykonanie, naprawa instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej | -     | 5,0   | -     | -    | 2,0  | 7,0   |
| Razem: |                                                             | 245,0 | 125,0 | 115,0 | 15,0 | 67,0 | 567,0 |

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2022 – 3 lokale mieszkalne,
- w roku 2023 – 0 lokali mieszkalnych,
- w roku 2024 – 0 lokali mieszkalnych,
- w roku 2025 – 0 lokali mieszkalnych,
- w roku 2026 – 0 lokali mieszkalnych.

§ 7. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Stare Kurowo w odrębnej uchwale.

### **Rozdział 4.**

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

§ 8. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby minimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9. 1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala się zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

§ 10. 1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal przeznaczony do remontu kapitalnego – 10%,
- b) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10%,
- c) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia – 10%;

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal w budynku nowo wybudowany lub po kapitalnym remoncie – 10%,
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – 10%,
- c) lokal z doprowadzonym gazem ziemnym – 10%,
- d) położenie lokalu w Starym Kurowie – podwyższenie o 10%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

### **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**

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, realizowane są przez Urząd Gminy i Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Starym Kurowie.

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 nie-mieszkalnych;
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytych 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.

3. Wykonywany przez Urząd Gminy i PGKiM Sp. z o.o. zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców lokali w danym budynku.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2022 – 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe w tym środki uzyskane ze sprzedaży lokali.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane przez współwłaścicieli do wysokości posiadanych udziałów.

§ 14. Planowane środki finansowe (w tys. zł) dotyczące gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

| Lp.           | ZAKRES                                                           | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        |
|---------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1.            | Przewidywane wpływy z czynszów                                   | 17,0        | 20,0        | 21,0        | 22,0        | 23,0        |
| 2.            | Przewidywane wpływy z opłat eksploatacyjnych                     | 2,0         | -           | -           | -           | -           |
| 3.            | Przewidywane środki ze sprzedaży (przy uwzględnieniu bonifikaty) | 10,0        | -           | -           | -           | -           |
| <b>Razem:</b> |                                                                  | <b>29,0</b> | <b>20,0</b> | <b>21,0</b> | <b>22,0</b> | <b>23,0</b> |

## Rozdział 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**

§ 15. Planowane wydatki (w tys. zł), w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela.

| Lp.           | ZAKRES                                     | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        |
|---------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1.            | Koszty bieżącej eksploatacji               | 6,0         | 5,0         | 6,0         | 7,0         | 6,0         |
| 2.            | Koszty planowanych remontów i modernizacji | 35,0        | 15,0        | 15,0        | 15,0        | 17,0        |
| <b>Razem:</b> |                                            | <b>41,0</b> | <b>20,0</b> | <b>21,0</b> | <b>22,0</b> | <b>23,0</b> |

## Rozdział 8.

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

§ 16. 1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

2. Realizacja przez Gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw o niskich dochodach.

3. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Zaproponowany inny lokal winien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

4. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu.