



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 24 sierpnia 2022 r.

Poz. 1615

### UCHWAŁA NR XXXVI/219/22 RADY MIASTA GOZDNICA

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

#### w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gozdnica na lata 2022 - 2027

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 2022 r. poz. 172 i 975) uchwała się:

#### WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GOZDNICA NA LATA 2022-2027

##### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Gozdnica przedstawia się następująco (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.):

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

- a) ilość budynków - 2,
- b) ilość lokali mieszkalnych - 14, w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 13,49 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 524,18 m<sup>2</sup>;

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

- a) ilość budynków - 51,
- b) ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach - 104,
- c) powierzchnia użytkowa lokali gminnych ogółem – 4391,18 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	118	108	98	78	68	58	48
- lokale mieszkalne	110	100	90	70	60	50	40
- lokale socjalne	1	1	1	1	1	1	1
- pomieszczenia tymczasowe	7	7	7	7	7	7	7

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

4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- zły stan - 60% zasobu,
- średni stan - 30% zasobu,
- dobry stan - 10% zasobu.

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 oraz lokali.

## Rozdział 2.

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 2. 1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Gozdnicza to przede wszystkim stare budownictwo wymagające dużych nakładów remontowych oraz modernizacji. Ze względu na wiek budynków i ich znaczny stopień zużycia należy stwierdzić, że wymagają one znacznych nakładów finansowych przeznaczonych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację. W wielu takich budynkach, w których i gmina ma swój udział, takie remonty zostały wykonane, są realizowane lub zaplanowane. Dotyczy to m.in. wymiany lub naprawy elementów konstrukcyjnych budynków, wymiany lub naprawy poszycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Gozdnicza, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego, a w konsekwencji podniesienia standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. W celu poprawienia stanu technicznego budynków w latach 2022-2027 oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych. W tym celu ustala się działania remontowe polegające na eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów poprzez niezwłoczne usuwanie awarii i dokonywanie niezbędnych napraw, zabezpieczenia i modernizacji wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.

4. Ilościowe potrzeby remontowe na lata objęte programem kształtują się następująco:

Rodzaje robót	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dekarskie	0	0	1	0	0	0
Elewacyjne	0	0	0	0	0	0
Wymiana okien	6	6	8	8	10	10
Instalacyjne	3	3	3	4	4	4
Malarskie	0	0	1	1	0	0
Zduńskie	6	6	5	5	4	4
Kominiarskie	2	2	2	2	2	2

5. Plany remontów budynków gminnych należy dostosować do wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w danym roku kalendarzowym i sporządzane będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczanie przeciwpożarowe budynków;
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów.

6. 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 być w pierwszej kolejności kierowane do zawarcia umowy o prowadzenie prac remontowych wykonywanych na koszt przyszłego najemcy.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 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 2020 sprzedano 4 mieszkania, natomiast w 2021 roku 8 mieszkań. Jest to więc proces powolny i zróżnicowany.

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

3. 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 Gozdnicy.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w budynku przy ul. Kościelnej 1.

5. Przewiduje się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy sprzedażą zostanie objętych 60 lokali mieszkalnych, po 10 w każdym roku.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 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:
  - a) za lokale, których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, w szczególności przedpokoju o 10%,
  - b) za lokale, których najemcy użytkują wyc znajdujące się poza budynkiem o 15%;
- 5) wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać bazową stawkę czynszu:
  - a) za lokale posiadające ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o 5%,
  - b) 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 użytkową lokalu,
  - c) za lokale znajdujące się w budynku zawierającym do dwóch lokali mieszkalnych o 10%,
  - d) 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 nie stosuje się czynników obniżających wartości lokalu;
- 7) stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w pkt 4, nie może być mniejsza niż 80% stawki bazowej czynszu;
- 8) czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w pkt 4 i 5, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu dla lokali socjalnych;
- 9) przewiduje się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu, w tym poprzez nieuwzględniania czynników obniżających stawkę bazową, w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonywanych ulepszeń;
- 10) podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w pkt 9 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 odszkodowane odpowiadające wysokości czynszu jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

### **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**

§ 5. 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, w przypadku posadowienia budynków należących do wspólnot mieszkaniowych na działkach niespełniających wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

### **Rozdział 6.**

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

§ 6. 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:

- 1) fundusz unii europejskiej,
- 2) środki z budżetu państwa,
- 3) fundusz dopłat,
- 4) kredyty komercyjne,
- 5) inne źródła finansowania.

### **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 zespołu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 7. Przewidywana wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje poniższa tabela:

Koszty w % w stosunku do przychodów z najmu ogółem	Wielkość kosztów w kolejnych latach					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
zarządu lokalami gminnymi i budynkami w 100% gminnymi	5%	5%	5%	5%	5%	5%
funduszu remontowego	60%	60%	60%	60%	60%	60%
zarządu częściami wspólnymi	20%	20%	20%	20%	20%	20%

remontów i modernizacji lokali gminnych i budynków w 100% gminnych	15%	15%	15%	15%	15%	15%
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### **Rozdział 8.**

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

§ 8.1. Nie planuje się remontów budynków i lokali, które wymagałyby przenoszenia lokatorów. Spowodowane jest to brakiem lokali wolnych – zmiennych, które gmina musiałaby posiadać do dyspozycji na okres przeprowadzeniu takich remontów.

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

- 1) likwidacji niesamodzielných lokali mieszkalnych,
- 2) skrócenia czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- 3) wprowadzenia szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) dokładnej i kompleksowej weryfikacji wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,
- 5) poprawa ściągłości zaległości czynszowych, również poprzez umożliwienie ich odpracowania.

### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 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*