



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 grudnia 2022 r.

Poz. 2514

UCHWAŁA NR XLVI/73/22 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2023 – 2027

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 2022r., poz. 559, 583, 1005, 1079 oraz 1561) 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 2022r., poz. 172, 975 oraz 1561) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim, zwanej dalej „Gminą”, na lata 2023 – 2027.

2. Celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę;
- 3) tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego oraz pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy;
- 2) lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

3. Budynki i ich lokale wymienione w ust. 2 pkt 1 są podporządkowane ogólnym przepisom dla mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z przepisów prawa przyjmuje się za uzasadnione kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

5. Zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz zmniejszenie liczby lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach obowiązywania wieloletniego programu przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy				Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	
	budynki	lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	pomieszczenia tymczasowe	pozostałe lokale mieszkalne	budynki	lokale mieszkalne
Stan na 31.12.2021	83	216	4	575	322	821
2022	81	218	4	565	312	770
2023	79	220	4	555	300	725
2024	77	222	4	545	288	680
2025	75	224	4	535	276	635
2026	73	226	4	525	264	590
2027	71	228	4	515	252	545
2028	69	230	4	505	240	500

§ 3. 1. Określanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego odbywać się będzie w oparciu o systematyczne przeglądy techniczne określając stopień zużycia budynku, co pozwoli na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Żary o statusie miejskim przedstawia poniższa tabela:

Gmina Żary o statusie miejskim	zły	średni	dobry
	12%	47%	41%

Za stan techniczny:
 - zły - należy uznać budynki w których istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji;
 - średni - należy uznać budynki, w których w najbliższym czasie (do 3 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku;
 - dobry - należy uznać, że w budynku nie zachodzi potrzeba remontu przez okres min 5 lat.

3. 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.

§ 4. 1. Zakłada się, że corocznie w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego Gmina pozyska około 60 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności.

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane przez następujące działania:

1) pozyskiwanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej;

2) intensyfikacja przejmowania lokali od najemców posiadających własnościowe lokale lub budynki mieszkalne oraz nieposiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego;

3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

4) tworzenie budownictwa kontenerowego.

3. W celu pozyskania lokali o odpowiednim standardzie i wielkości dopuszcza się zawieranie wieloletnich kontraktów na wybudowanie mieszkań komunalnych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane.

4. Jako działania wspomagające, wskazuje się:

- 1) współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi;
- 2) priorytet dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym;
- 3) nasilenie kontroli związanej z prawidłowym użytkowaniem lokalu (zgodnie z umową i jego przeznaczeniem), prawidłowym użytkowaniem części wspólnych oraz przestrzeganiem porządku domowego;
- 4) prowadzenie baz danych lokali komunalnych, których najemcy deklarują zamiany obopólne mieszkań z zachowaniem przepisów uchwały Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz baz danych o lokalach przeznaczonych do remontu, o których mowa w § 10 i § 12 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 172) dotyczące zapewnienia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali zamiennych.

2. Lokale mieszkalne, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lub lokale zamienne, będą przeznaczane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy.

3. Lokale przystosowane pod względem technicznym dla osób niepełnosprawnych przeznaczane będą w pierwszej kolejności dla tych osób z uwzględnieniem charakteru oraz stopnia ich niepełnosprawności.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Rzeczowe i finansowe potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustala administrator gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznych kontroli budynków, dokonywanych przez uprawnione osoby.

2. Plan remontów i modernizacji lokali gminnych na lata 2023 – 2027 wraz z potrzebami finansowymi przedstawia poniższa tabela (w tys. zł).

Lp	Rodzaj prac	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Wymiana okien	100	100	100	100	100	100
2.	Remont pustostanów	200	200	200	200	200	200
3.	Odgrzybianie lokali	40	40	40	40	40	40
4.	Przestawianie pieców	100	100	100	100	100	100
5.	Sporządzanie dokumentacji	40	40	40	40	40	40
6.	Wymiana podłóg	30	30	30	30	30	30
7.	Wymiana instalacji	150	150	150	150	150	150
Razem		660	660	660	660	660	660

3. Plan remontów i modernizacji budynków gminnych na lata 2023-2027 wraz z potrzebami finansowymi przedstawia poniższa tabela (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj prac	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Realizacja decyzji PINB	100	100	100	100	100	100
2.	Prace wynikające z opinii kominiarskich	80	80	80	80	80	80
3.	Remonty dachów	250	250	250	250	250	250
4.	Remonty kominów	100	100	100	100	100	100
5.	Remonty instalacji gazowej	80	80	80	80	80	80
6.	Remonty instalacji elektrycznych	100	100	100	100	100	100
7.	Remonty instalacji kanalizacyjnych	60	60	60	60	60	60
8.	Remonty balkonów	80	80	80	80	80	80
9.	Remonty elewacji	250	250	250	250	250	250
10.	Malowanie klatek schodowych	80	80	80	80	80	80

11.	Sporządzanie dokumentacji	60	60	60	60	60	60
Razem		1260	1260	1260	1260	1260	1260

4. 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;

4) rozdzielania ogólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku w sposób umożliwiający najemcom lokali zawieranie indywidualnych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków;

5) eliminowania czynników związanych z wyposażeniem lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników związanych ze stanem technicznym budynku mających wpływ na stosowanie obniżki bazowej stawki czynszu.

§ 7. 1. Budynki mieszkaniowego zasobu Gminy według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności;
- 2) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;

4) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego;

5) sprawna instalacja odgromowa;

6) elewacja bez ubytków tynków i okładzin;

7) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

2. Lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu Gminy według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła;

2) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience, sprawna stolarka okienna i drzwiowa, sprawne instalacje gazowe i elektryczne;

3) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

§ 8. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalone będą przez zarządców tych budynków, a przekazanie zaliczki na fundusz remontowy nastąpi zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

§ 9. Zakłada się sukcesywną, w miarę posiadanych środków finansowych, realizację potrzeb związanych z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Lokale, których stan wymaga poniesienia nakładów przewyższających w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wartość 10% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Lubuskiego, powinny w pierwszej kolejności być kierowane do zawarcia umowy o prowadzenie prac remontowych wykonywanych na koszt przyszłego najemcy bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy prowadzona będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne.

§ 12. 1. 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:

1) zbycia w trybie przetargu nieograniczonego;

2) zamiany w celu zbycia najemcom lokali położonych w budynkach, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków zobowiązujących gminę do dostarczenia lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lub lokalu zamiennego;

3) zamiany, w celu zbycia, z najemcami lokali położonych w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży.

2. Jeśli lokale, o których mowa w ust. 1 nie zostaną zbyte w formie określonej w tymże ustępie, dopuszcza się ich zadysponowanie w pierwszej kolejności dla osób z listy oczekujących na lokale komunalne w sposób określony w § 10, a w następnej kolejności przeznaczają się je do najmu na ogólnych zasadach.

§ 13. Przewiduje się realizację procesu wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną 1, 2 lub 3 lokale mieszkalne będące jej własnością.

§ 14. Przewiduje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy sprzedażą objętych zostanie średnio 60 lokali rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. 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. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz do roku, tak aby w ostatnim roku obowiązywania niniejszego programu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej.

3. Przykładowe prognozy skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do 1m² przedstawia poniższa tabela.

Stawka bazowa		Rok							
		2022		2023	2024	2025	2026	2027	2028
6,20	wzrost o 8%	6,70	wzrost o 4%	6,97	7,25	7,54	7,84	8,15	8,48
6,20	wzrost o 8%	6,70	wzrost o 6%	7,10	7,52	7,97	8,45	8,96	9,50
6,20	wzrost o 8%	6,70	wzrost o 8%	7,24	7,82	8,45	9,13	9,86	10,65

§ 16. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) Czynsz za lokale docelowe (pod pojęciem lokal docelowy należy rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony);

2) Czynsz za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

§ 17. 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Żary, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszej uchwały.

2. Wysokość czynszu z tytułu najmu będzie aktualizowana w IV kwartale każdego roku, w oparciu o dane przekazywane przez administratora mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o wskaźnik wartości odtworzeniowej ogłaszany przez Wojewodę Lubuskiego obowiązujący w dniu aktualizacji czynszu.

3. Stawka czynszu w przypadku lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego położonego:

1) w budynku wybudowanym po roku 2000 powinna być ustalona na poziomie nie niższym niż 35% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy;

2) w budynku wybudowanym przed rokiem 2000 na poziomie 35% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe, ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy jak dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 18. 1. W przypadku podniesienia miesięcznej stawki bazowej czynszu do poziomu 3% stawki od-tworzeniowej za 1m² powierzchni mieszkalnej i więcej, na wniosek najemców Burmistrz może zastosować określone obniżki czynszu.

2. Obniżki czynszu będą udzielane najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki nie przekroczy poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Żarach w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim.

3. Najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych o powierzchniach użytkowych większych niż powierzchnia normatywna, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, obniżki czynszu stosuje się do powierzchni normatywnej.

4. W zależności od wysokości dochodu, skalę obniżki czynszu określono w poniższej tabeli.

Procentowy wskaźnik wysokości dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki	Skala obniżek czynszu
Gospodarstwa jednoosobowe	
do 80% dochodu	40%
powyżej 80% do 90% dochodu	30%
powyżej 90% do 100% dochodu	20%
Gospodarstwa wieloosobowe	
do 70% dochodu	40%
powyżej 70% do 85% dochodu	30%
powyżej 85% do 100% dochodu	20%

5. Przy udzielaniu obniżek mają zastosowanie przepisy art. 7 ust. 3 – 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:

- 1) opłacają czynsz za najem socjalny lokalu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy;
- 3) zalegają z należnymi opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia (ugoda lub uregulowanie zadłużenia w formach o których mowa w § 23).

7. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje podjętej aktywności w zakresie uregulowania zadłużenia;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze.

8. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielenia obniżek czynszu określa Burmistrz Miasta Żary.

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

2. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu:

- 1) za lokale położone w obrębach miasta Żary nr: 081102_1.0004, 081102_1.0005 – o 5%;
- 2) za lokale położone poniżej poziomu gruntu (suterena) – o 20%;
- 3) za lokale położone w budynkach powyżej czwartej kondygnacji (nadziemnej) – o 5%;
- 4) za lokale, których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, w szczególności przedpokoju – o 10%;
- 5) za lokale, których najemcy użytkują w.c. znajdujące się poza budynkiem – o 10%;

6) za lokale nie wyposażone w urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków – o 10%;

7) za lokale nieposiadające instalacji gazowej w budynku – o 10% albo lokale nieposiadające instalacji gazowej w lokalu – 5%;

8) za lokale z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – o 10%;

9) za lokale położone w budynkach, których czas eksploatacji oraz znajdujących się w nich urządzeń technicznych i instalacji bez remontu, modernizacji i prac konserwacyjnych wynosi 20 lat i więcej – o 20%.

3. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać bazową stawkę czynszu:

1) za lokale w budynkach, w których po 31 grudnia 2000 roku wykonano: wymianę pokrycia dachowego – o 5%, ocieplenie budynku – o 5%, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej – o 5%;

2) za lokale posiadające ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – o 5%;

3) za lokale posiadające ciepłą wodę dostarczoną z zewnątrz – o 5%;

4) za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² – o 15%. Przy czym do stawki bazowej lokalu mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Dla ustalenia czynszu najmu lokali usytuowanych w budynkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1 niniejszego paragrafu nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokali.

§ 20. 1. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w § 19 ust. 2 nie może być mniejsza niż 80% stawki bazowej czynszu.

2. Czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w § 19 ust. 2 i 3 nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 21. 1. Przewiduje się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu, w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

§ 22. 1. Osobom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielanie pomocy w formie ulg ustalonych uchwałą Rady Miejskiej w Żarach w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilno – prawny, przypadających Gminie Żary o statusie miejskim.

2. Dopuszcza się możliwość uregulowania zadłużenia z tyt. czynszu w formie świadczenia rzeczowego, tj. nakładów pracy świadczonej przez najemcę na rzecz utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, której zasady i warunki określi wynajmujący.

§ 23. Gmina będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale mieszkalne.

Rozdział 6.

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

§ 24. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach.

2. Dopuszcza się przekazanie w części lub w całości zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy innemu podmiotowi.

§ 25. 1. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Miasta Żary 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.

3. Przewiduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy prowadzenie działań zmierzających do adaptacji części wspólnych tych budynków, pod warunkiem:

- 1) podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały;
- 2) jeśli taka adaptacja nie będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą dochody pochodzące z wpływów z tytułu najmu lokali oraz środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej;
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) fundusz dopłat;
- 4) kredyty komercyjne;
- 5) inne źródła finansowania.

Rozdział 8.

Rzeczywista i przewidywana wysokość wydatków 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

§ 27. Rzeczywistą wysokość wydatków w latach 2021 – 2022 i przewidywaną wysokość wydatków w latach 2023 – 2027 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela (w zł/m²)

Rzeczywista wysokość wydatków	Lata							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Średnie wydatki gminne na zarząd i administrowanie zasobem komunalnym	1,60	1,65	1,70	1,75	1,80	1,85	1,90	1,95
2. Średnie wydatki eksploatacyjne – lokale	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85
3. Średnie wydatki eksploatacyjne – budynki	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85
4. Średnie wydatki remontowe – lokale	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
5. Średnie wydatki remontowe – budynki	1,60	1,65	1,70	1,75	1,80	1,85	1,90	1,95
6. Średnie wynagrodzenie zarządców – gmina we wspólnocie	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
7. Średnie wydatki eksploatacyjne – gmina we wspólnocie	0,68	0,80	0,95	1,05	1,15	1,25	1,35	1,45
8. Średni fundusz remontowy – gmina we wspólnocie	2,25	2,40	2,55	2,70	2,85	3,00	3,15	3,30
9. Średnie wydatki na pokrycie mediów	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00

§ 28. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, składają się:

- 1) wynagrodzenia za eksploatację i administrowanie zasobem:
 - a) prowadzenie ewidencji lokali i najemców,
 - b) prowadzenie naliczeń i rozliczeń najemców w zakresie czynszu, mediów oraz nieczystości stałych,

- c) kompleksowa windykacja należności bieżących i sadowych,
 - d) prowadzenie dokumentacji i obsługi technicznej,
 - e) prowadzenie dokumentacji budynków i lokali oraz prowadzonej korespondencji,
 - f) obsługa administracyjna i prawna;
- 2) wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją budynków Gminy, w zakresie:
- a) utrzymania czystości i porządku letniego i zimowego,
 - b) konserwacji budynków i pogotowia technicznego,
 - c) obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i instalacji,
 - d) usług kominiarskich,
 - e) ubezpieczenia budynków,
 - f) utrzymania i pielęgnacji zieleni,
 - g) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - h) wywozu nieczystości płynnych,
 - i) opłat i podatków,
 - j) koszty dozoru mienia,
 - k) koszty obsługi prawnej, opłat sadowych i komorniczych;
- 3) wydatki ponoszone na bieżące naprawy i remonty zasobu komunalnego Gminy w zakresie:
- a) koszty napraw bieżących lokali,
 - b) koszty napraw bieżących budynków gminnych,
 - c) koszty remontów lokali i instalacji,
 - d) koszty remontów budynków gminnych,
 - e) wpłaty na pokrycie kosztów na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
2. Na wydatki związane z eksploatacją mieszkaniowego zasobu Gminy składają się między innymi:
- 1) koszty utrzymania terenów zielonych i utwardzonych;
 - 2) koszty wycinki i nasadzenia drzew, cięcia drzew po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu;
 - 3) koszty dozoru mienia;
 - 4) podatek od nieruchomości;
 - 5) koszty obsługi prawnej oraz opłat sądowych i komorniczych;
 - 6) koszty utrzymania infrastruktury wokół budynków.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 29. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 3) skrócenia czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym;
- 4) wprowadzenia szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy obejmującego między innymi:

a) zamianę lokalu o większym metrażu na mniejszy lub z uwagi na korzystniejsze położenie na wniosek najemcy,

b) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu ze względu na korzystniejsze położenie, albo lokalu o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni na standard lub powierzchnię wyższą, połączone ze spłatą zadłużenia i obowiązkową opcją wykupu,

c) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu ze względu na korzystniejsze położenie, albo lokalu o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni na standard lub powierzchnię wyższą, z klauzulą obowiązkowego wykupu,

d) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią i wyposażeniem lokalu, a wysokością dochodów gwarantującą możliwość regulowania czynszu, co skutkowałoby zadłużeniem lokalu z obowiązkową opcją wykupu,

e) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu w przypadku gdy najemca lokalu nie kwalifikował się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, a lokal był zadłużony z obowiązkową opcją wykupu;

5) dokładnej i kompleksowej weryfikacji wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową;

6) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych.

2. Realizując działania wymienione w ust. 1 pkt 4 b, c, d, e, z opcją złożenia najemcy uprzedniej oferty pierwokupu proponuje się najemcy prawo pierwokupu, a w przypadku rezygnacji z takiego prawa, proponuje się lokal zamienny o mniejszej powierzchni lub mniejszej liczbie pokoi, który spełnia wymogi art. 2 ust 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Lokal taki może być położony mniej korzystnie niż lokal zwalniany.

§ 30. Dodatkowe działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

1) wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych oraz zawieranie kontraktów na wynajęcie mieszkań w trakcie procesu inwestycyjnego;

2) realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane;

3) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego;

4) wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych i członków spółdzielni mieszkaniowych.

§ 31. W celu sprawniejszego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczących zasobu prowadzi się jednolitą bazę danych, wspólną dla właściwych wydziałów Urzędu Miejskiego i zarządcy budynków komunalnych wraz z systemem umożliwiającym bieżącą ich aktualizację.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 32. Tracą moc:

1. uchwała nr XXVII/4/17 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 27 stycznia 2017r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017 – 2022.

2. uchwała nr VIII/60/19 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 31 maja 2019r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017 – 2022.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023r. po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Marian Popławski