



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 17 kwietnia 2024 r.

Poz. 1182

UCHWAŁA NR LIX.410.2024 RADY GMINY ZABÓR

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn.zm.) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.) uchwala się:

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZABÓR NA LATA 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.).

§ 2. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest określenie zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór na lata 2024-2028.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór na lata 2024-2028 swoim zakresem rzeczowym obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.):

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór na lata 2024-2028;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024-2028;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2028;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028;

- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór na lata 2024-2028

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym wieloletnim programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Zabór.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Zabór na dzień 01 stycznia 2024 roku stanowią 24 lokale mieszkalne w 5 budynkach mieszkalnych, w tym 15 lokali socjalnych.

3. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1006,38 m², natomiast średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 41,93 m².

4. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkalnego Gminy Zabór wg stanu na dzień 01 stycznia 2024 roku przedstawia się następująco:

Tabela Nr 1. Lokale socjalne:

Lp.	Adres budynku mieszkalnego	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Wyposażenie techniczne
1.	Czarna, ul. Bociania 10	2	59,44	Instalacja elektryczna, wodociągowa
2.	Droszków, ul. Kościelna 9	1	38,15	Instalacja elektryczna, wodociągowa, zbiornik na nieczystości płynne
3.	Przytok, ul. Kisielińska 6	5	164,94	Instalacja elektryczna, wodociągowa, c.o., przydomowa oczyszczalnia ścieków
4.	Przytok, ul. Lubuska 3	5	110,03	Instalacja elektryczna, wodociągowa, przydomowa oczyszczalnia ścieków
5.	Zabór, ul. Gronowa 10	2	114,91	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Razem:		15	487,47	

Tabela Nr 2. Pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Adres budynku mieszkalnego	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Wyposażenie techniczne
1.	Przytok, ul. Kisielińska 6	3	153,32	Instalacja elektryczna, wodociągowa, c.o., przydomowa oczyszczalnia ścieków
2.	Przytok, ul. Lubuska 3	2	80,11	Instalacja elektryczna, wodociągowa, przydomowa oczyszczalnia ścieków
3.	Zabór, ul. Gronowa 10	4	285,48	Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Razem:		9	518,91	

5. Struktura wiekowa budynków będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Zabór jest następująca:

- 1) wybudowane przed 1945 r.: 80%, tj. 4 budynki mieszkalne,
- 2) wybudowane po 1945 r.: 20%, tj. 1 budynek mieszkalny.

§ 5. 1. Zasób mieszkaniowy gminy jest niewielki i w najbliższym czasie nie przewiduje się jego zmian.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór na lata 2024-2028 przedstawia następująca tabela:

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór:

Rok	Ilość lokali społecznych (szt.)	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Ogółem zasób mieszkaniowy (szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)
2024	15	9	24	1006,38
2025	15	9	24	1006,38
2026	15	9	24	1006,38
2027	15	9	24	1006,38
2028	15	9	24	1006,38

3. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, że stan techniczny budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych wymaga znacznych nakładów remontowych. Prognozuje się, że w latach 2024-2028 głównym zadaniem gminy będzie utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, poprzez dokonywanie remontów bieżących oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkaniowych, natomiast gmina będzie stwarzać warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024-2028

§ 6. 1. Większość budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zabór ze względu na swój wiek ulega zużyciu i wymaga modernizacji oraz remontów kapitalnych. Wszystkie budynki wymagają działań termomodernizacyjnych.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali wykonywane będą w oparciu o przeglądy techniczne budynków.

3. Głównym celem remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 będzie usuwanie awarii zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia.

4. Podejmowane remonty i modernizacje mają umożliwić utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadowalającym lub dobrym poziomie technicznym.

5. Z uwagi na ograniczone środki finansowe przeznaczone na remonty i modernizacje budynków i lokali, nie wykonuje się na bieżąco wszystkich niezbędnych remontów i modernizacji.

6. Niektóre z remontów i modernizacji w lokalach mieszkalnych przekazywane będą najemcom w zamian za rozliczenie ich kosztów w ramach czynszu najmu.

7. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór na lata 2024-2028 przedstawia się następująco:

Tabela Nr 4. Rodzaje remontów i modernizacji budynków i lokali:

Rok	Rodzaj remontów i modernizacji
2024	Czarna, ul. Bociania 10/1: dokończenie bieżącego remontu lokalu wraz z wymianą drzwi wejściowych Przytok, ul. Kisielińska 6/8: remont całościowy lokalu (m.in. wymiana stolarki okiennej, wymiana podłogi, tynkowanie, malowanie) Przytok, ul. Lubuska 3/1: remont kapitalny lokalu (m.in. wymiana stolarki okiennej, konserwacja stolarki drzwiowej, modernizacja łazienki, remont podłóg, szpachlowanie, malowanie)
2025	Przytok, ul. Lubuska 3: wykonanie pionowej izolacji ściany poniżej poziomu terenu wraz z opaską betonową budynku; montaż rynien, rur spustowych oraz wykonanie obróbek blacharskich; wymiana drzwi zewnętrznych; wykonanie ocieplenia budynku Przytok, ul. Kisielińska 6: wymiana pieca w kotłowni, remont centralnego ogrzewania, naprawa pokrycia dachowego

2026	Przytok, ul. Kisielińska 6: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych, wykonanie ocieplenia budynku, remont schodów zewnętrznych z zamontowaniem balustrady Zabór, ul. Gronowa 10: wymiana pokrycia dachowego wraz z montażem rynien i rur spustowych oraz niezbędnymi obróbkami blacharskimi
2027	Zabór, ul. Gronowa 10: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku Przytok, ul. Kisielińska 6: wymiana instalacji elektrycznej, remont klatki schodowej i schodów wewnętrznych
2028	Czarna, ul. Bociania 10: naprawa pokrycia dachowego wraz z montażem rynien i rur spustowych oraz niezbędnymi obróbkami blacharskimi, wykonanie ocieplenia budynku Droszków, ul. Kościelna 9: naprawa pokrycia dachowego, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie ocieplenia budynku

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 7. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zabór został sprywatyzowany prawie w 100%. Pozostałe budynki w ilości 5 sztuk zostały przeznaczone na lokale mieszkalne.

2. Gmina Zabór w latach 2024-2028 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Ewentualna sprzedaż lokali odbędzie się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktualne obowiązujące uchwały Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku, w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.).

3. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali, tj. kosztów ubezpieczenia budynków, kosztów konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz kosztów administrowania.

§ 9. 1. Stawka czynszu najmu za 1 m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, tj. uwzględniając wyposażenie techniczne lokalu oraz stan budynku.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) wzrost o 20% za centralne ogrzewanie w lokalu,
- 2) wzrost o 20% za łazienkę i ubikację w lokalu,
- 3) wzrost o 10% za bardzo dobry stan budynku i instalacji.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) obniżka o 5% za położenie lokalu na poddaszu.

§ 10. 1. Czynniki podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne nie stosuje się do stawki czynszu za lokale socjalne.

2. Miesięczna stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 11. 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w przyjętej odrębnej uchwale, w oparciu o art. 21. ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn.zm.).

2. W czasie trwania stosunku najmu najemca lokalu może wnioskować o obniżenie stawki czynszu lub całkowite zwolnienie z opłaty czynszu na czas określony, jeśli na własny koszt dokona koniecznego remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

3. Zakres remontu oraz warunki rozliczenia finansowego muszą być uzgodnione między wynajmującym i najemcą w formie pisemnej pod rygorem możliwości obniżenia lub zwolnienia z czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028

§ 12. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór leży w kompetencji Wójta Gminy Zabór.

2. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje w szczególności:

- 1) gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 2) utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w nie pogorszonym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia;
- 3) remonty, konserwacje, modernizacje oraz podnoszenie stanu estetycznego budynków i lokali;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 5) podejmowanie decyzji w zakresie obniżki czynszu a także umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty należności;
- 6) prowadzenie windykacji należności.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 13. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zabór w latach 2024-2028 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych,
- 3) inne środki z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór

§ 14. 1. Wysokość wydatków na remonty oraz modernizację lokali i budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór w latach 2024-2028 uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

2. Szacunkową wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabór w latach 2024-2028 przedstawia tabela:

Tabela Nr 5. Szacunkowa wysokość kosztów modernizacji lokali i budynków

Zakres	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	40 000,00	41 000,00	42 000,00	43 000,00	44 000,00
Koszty remontów	22 000,00	27 000,00	32 000,00	37 000,00	40 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	50 000,00	60 000,00	70 000,00	80 000,00	90 000,00
Razem	112 000,00	128 000,00	144 000,00	160 000,00	174 000,00

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców;
- 2) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań mających na celu zapewnienie regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu najmu;
- 4) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych z dużego na mniejsze, dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości finansowych najemców;
- 5) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 6) obniżenie kosztów eksploatacyjnych lokali i budynków mieszkalnych poprzez ich modernizację;
- 7) pozyskiwanie środków ze źródeł zewnętrznych na modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego.

§ 16. Traci moc uchwała Nr VI.26.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabór na lata 2019-2023.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Dariusz Tarnas