



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 lipca 2025 r.

Poz. 1655

UCHWAŁA NR 0007.117.2025 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk na lata 2025-2029

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk na lata 2025-2029.

§ 2. Celem programu jest określenie kierunków działania, których realizacja zapewni Gminie Czerwieńsk efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czerwieńsk tworzą lokale stanowiące własność Gminy Czerwieńsk położone w budynkach komunalnych gminy i budynku socjalnym oraz lokale gminne w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk na dzień 31 grudnia 2024 r.:

- 1) w budynkach komunalnych stanowiących 100% własność Gminy Czerwieńsk: 20 budynków, 47 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 1763,67 m², w tym lokale socjalne: 1 budynek, 17 lokali, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali socjalnych wynosi 236,53 m²;
- 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Czerwieńsk: 14 budynków, 29 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1343,16 m²;
- 3) tabela nr 1 i nr 2 określają wielkość i powierzchnię zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk;
- 4) prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w poszczególnych latach określa tabela nr 3.

Tabela nr 1. Lokale stanowiące własność Gminy Czerwieńsk położone w budynkach komunalnych gminy

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu w m²	Standard lokalu	Stan techniczny lokalu
1.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 7a	5	184,24	WC, łazienka	zły
2.	Czerwieńsk ul. Bolesława Chrobrego 5	1	47,30	c.o., WC, łazienka	średni
3.	Czerwieńsk ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 4	1	72,64	c.o., WC, łazienka	dobry
4.	Czerwieńsk ul. Klonowa 10	1	42,30	WC, łazienka	średni
5.	Czerwieńsk ul. Klonowa 18	1	49,36	WC, łazienka	średni
6.	Czerwieńsk ul. Naftowa 4	1	46,70	tylko instalacja wod.-kan.	zły
7.	Boryń 3	1	85,00	WC, łazienka	zły
8.	Bródki 3	1	38,19	WC, łazienka	dobry
9.	Dobrzęcin 3	1	75,40	tylko instalacja wod.-kan.	średni
10.	Dobrzęcin 4	1	62,60	tylko instalacja wod.-kan.	średni
11.	Dobrzęcin 8	3	122,20	WC, łazienka	średni
12.	Sudoł 2	1	37,48	tylko instalacja wod.-kan.	średni
13.	Sudoł 12	1	47,80	tylko instalacja wod.-kan.	zły
14.	Płoty ul. Szkolna 16	2	114,00	WC, łazienka	średni
15.	Nietków ul. Kościuszki 87	1	57,10	WC, tylko instalacja wod.-kan.	średni
16.	Leśniów Wielki 59	2	113,30	tylko instalacja wod.-kan.	zły
17.	Sycowice 55	1	51,84	tylko woda	średni
18.	Nietkowice 10	4	149,22	WC, łazienka	średni
19.	Nietkowice 37	1	91,00	c.o., WC, łazienka	średni
Razem		30	1527,14		
Lokale socjalne					
1.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 3a	17	236,53	WC	zły
Razem		17	236,53		
Ogółem		47	1763,67		

Tabela nr 2. Lokale stanowiące własność Gminy Czerwieńsk położone w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Standard lokalu	Stan techniczny lokalu
1.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 7	1	73,27	WC, łazienka	zły
2.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 10	2	92,69	WC, łazienka, gaz	dobry
3.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 35	1	32,68	c.o., WC, łazienka	dobry
4.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 12	3	95,30	WC, łazienka	średni
5.	Czerwieńsk ul. Rynek 31	1	12,28	tylko instalacja wod.-kan.	zły
6.	Czerwieńsk ul. Rynek 16	3	185,60	WC, łazienka	średni
7.	Czerwieńsk ul. Rynek 30	5	225,12	WC, łazienka	średni
8.	Czerwieńsk ul. Młyńska 1	2	143,97	WC, łazienka	średni
9.	Nietków ul. Kościuszki 50	1	60,00	WC, łazienka, gaz	dobry
10.	Nietków ul. Kościuszki 55	1	34,85	c.o., WC, łazienka	dobry
11.	Sycowice 51	1	72,00	Toaleta na zewnątrz	zły
12.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 39	6	201,50	c.o., WC, łazienka	dobry
13.	Czerwieńsk ul. Graniczna 6	1	51,30	WC, łazienka	średni
14.	Czerwieńsk, ul. Składowa 5A/11C	1	62,60	c.o.WC, łazienka	średni
Razem		29	1343,16		

Tabela nr 3 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025 - 2029

Rok	Komunalne lokale mieszkaniowe		
	Lokale z czynszem socjalnym	Pozostałe lokale mieszkalne	Razem lokale mieszkalne i lokale z czynszem socjalnym
Wg stanu na dzień 31.12.2024	17	59	76
2025	17	54	71
2026	17	50	67
2027	17	45	62
2028	17	40	57
2029	17	57	74

Stan techniczny i jego prognoza

§ 4. 1. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. większość lokali będących własnością Gminy Czerwieńsk charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym zużyciem technicznym. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk można określić następująco:

Tabela nr 4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.					
	szt.	Stan bardzo dobry	Stan dobry	Stan średni	Stan zły
Liczba lokali	76	0	14	33	29
Razem %	100%	0%	18,42%	43,42%	38,16%
2025					
Liczba lokali	71	0	14	38	19
Razem %	100%	0%	19,72%	53,52%	26,76%
2026					
Liczba lokali	67	0	14	41	12
Razem %	100%	0%	20,89%	61,19%	17,92%
2027					
Liczba lokali	62	0	14	42	6
Razem %	100%	0%	22,58%	67,74%	9,68%
2028					
Liczba lokali	57	0	14	42	1
Razem %	100%	0%	24,56%	73,69%	1,75%
2029					
Liczba lokali	74	22	14	38	0
Razem %	100%	29,73%	18,91%	51,36%	0%

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- bardzo dobry (lokal całkowicie nowy lub krótko zasiedlony, nie wymagający żadnych większych prac);
- dobry (lokal już zasiedlony, wymagający drobnych prac);
- średni (lokal długo zasiedlony, wymagający aktualnie lub w przyszłości większych prac);
- zły (lokal zdewastowany, wymagający całkowitego remontu).

2. Budynki, w których znajdują się lokale będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk ze względu na wiek (średnio powyżej 100 lat) oraz konstrukcje są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki:

- 1) brak izolacji poziomych i pionowych, powoduje zawilgocenie ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia ścian czy mienia mieszkańców oraz stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi;
- 2) samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np.: wybijanie dodatkowych otworów w ścianach, wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji;

- 3) zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie, wykruszanie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych;
- 4) nieszczelne pokrycia dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropów, a w konsekwencji całego budynku i mienia lokatorów;
- 5) zły stan techniczny instalacji wodnych, kanalizacyjnych; brak przyłączy kanalizacji sanitarnej, brak wentylacji w nieruchomościach;
- 6) zły stan okien i drzwi zewnętrznych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029

Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach,
- 3) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

2. Przeglądy budynków umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie na tej podstawie rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów na poszczególne lata. W oparciu o taką diagnozę zostaną stworzone budżety remontowe każdego budynku i budżet zbiorczy dla całego zasobu. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk

§ 6. 1. Gmina Czerwieńsk w latach 2020-2024 realizowała i będzie w latach 2025-2029 realizować kolejne inwestycje mieszkaniowe. Pomimo przeznaczania środków na bieżące utrzymanie mieszkań nie poprawił się znacząco stan techniczny budynków. Jedyną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Czerwieńsk jest budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Gmina Czerwieńsk w 2023 r. skorzystała z możliwości uzyskania dopłat do budowy nowych mieszkań w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego i otrzymała finansowe wsparcie z funduszu dopłat na realizację inwestycji polegającej na budowie 22 lokali mieszkalnych na wynajem, w budynku położonym przy ul. Kwiatowej 2-2A w Czerwieńsku. W latach 2025-2029 Gmina Czerwieńsk zamierza ponownie skorzystać z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Akacyjowej w Czerwieńsku, w którym powstanie kolejnych 22 mieszkań komunalnych na wynajem.

2. Gmina Czerwieńsk gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel. Plan remontów i modernizacji określa tabela nr 5.

Tabela nr 5 Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w ujęciu branżowym w latach 2025-2029

Lp.	Zakres remontu	Koszty remontowe w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich			50.000,00		50.000,00
2.	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych		20.000,00		10.000,00	
3.	Remonty elewacji					20.000,00
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej				30.000,00	
5.	Remonty klatek schodowych i korytarzy	50.000,00				10.000,00
6.	Remonty lokali odzyskanych przez gminę w wyniku zgonu najemcy, wyprowadzenia się najemcy lub eksmisji			20.000,00		
7.	Budowa przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych		10.000,00			
8.	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych			10.000,00	20.000,00	
9.	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych		20.000,00	10.000,00	10.000,00	
10.	Remonty pieców i trzonów kuchennych		20.000,00			
Razem		50.000,00	70.000,00	90.000,00	70.000,00	80.000,00

3. Wydatki na potrzeby remontowe określone w tabeli nr 5 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy Czerwieńsk, mogą ulec zmianie.

4. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzenia się najemcy. 100% odzyskiwanych lokali wymaga kapitalnego remontu m.in. w zakresie wymiany podłóg, malowania ścian, wymiany instalacji hydraulicznej i elektrycznej oraz stolarki drzwiowej.

5. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy Czerwieńsk, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

6. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Gminy i Miasta w Czerwieńsku.

7. Gmina Czerwieńsk dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez likwidację ogrzewania opartego na poza klasowych kotłach grzewczych na paliwo stałe, dostosowując się do bieżących przepisów prawa.

8. Gmina Czerwieńsk partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029

§ 7. 1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez Gminę Czerwieńsk politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Prywatyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk prowadzona jest racjonalnie i efektywnie.

2. Lokale, których zasiedlanie lub dalsze utrzymywanie przez Gminę Czerwieńsk jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk, mogą być sprzedawane.

3. W latach 2025-2029 prowadzone będą działania w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali;
- 2) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Czerwieńsk;
- 3) zamianę lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji;
- 4) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu, wskazanie lokalu zamiennego, a następnie zbycie lokali w drodze przetargu.

4. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk możliwe będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów udziału Gminy Czerwieńsk w budynkach zarządzania wspólnot mieszkaniowych oraz zmniejszenie nakładów na remonty w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) zmniejszenie nakładów na remonty w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań komunalnych zlokalizowanych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Czerwieńsk;
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również budowę nowych budynków mieszkalnych.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. 1 Zakłada się, że sprzedaż lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk będzie kontynuowana w latach 2025-2029.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029 przedstawiają poniższe zestawienie:

Tabela nr 6. Sprzedaż lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	Razem
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	5	4	5	5	5	24

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy Czerwieńsk zmierzać będzie w kierunku stopniowego ustalenia stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym bieżących kosztów utrzymania lokali oraz napraw i remontów budynków.

2. W latach 2025-2029 głównymi działaniami dotyczącymi polityki czynszowej będzie:

- 1) waloryzacja stawek czynszu,
- 2) ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję;
 - b) działania podejmowane w celu ułatwienia uregulowania należności (raty, umorzenia, „odpracowanie zaległości”).

Ustalenie stawki czynszu

§ 10. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali z umową najmu socjalnego lokalu stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czerwieńsk ustala Burmistrz Czerwieńska w drodze zarządzenia w oparciu o założenia określone w § 9 ust. 2 oraz w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

§ 11. 1. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu. Ze względu na położenie lokalu i budynku i wyposażenie lokalu stosuje się:

- 1) zniżki występujące z następujących tytułów:
 - a) brak w lokalu łazienki - 5%,
 - b) brak w lokalu WC - 5%,
 - c) brak urządzeń wod.-kan. – 5%
 - d) brak centralnego ogrzewania – 3%
 - e) położenie lokalu w suterenie - 5%,
 - f) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni - 5%,
 - g) położenie lokalu na terenie wiejskim – 5 %
- 2) zwwyżki występujące z następujących tytułów:
 - a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania po dniu 31.12.2024 r. - 130%;
 - b) położenie lokalu w budynku, w którym Gmina Czerwieńsk wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po 31.12.2024 r. – 85%;
 - c) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Czerwieńsk po dniu 31.12.2024 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 50%;
 - d) położenie lokalu w budynku poddanym po 31.12.2024 r. termomodernizacji, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano termomodernizację – 10%;
- 3) zniżki określone w § 11 ust. 1 pkt 1 sumuje się, przy czym suma udzielonych zniżek nie może przekroczyć 35% stawki bazowej;
- 4) zwwyżki określone w:
 - a) § 11 ust. 1 pkt 2 litera a) i litera b) nie sumują się;
 - b) § 11 ust. 1 pkt 2 litera c) i litera d) sumują się.
- 5) dla lokali z czynszem socjalnym lokalu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2.
- 6) obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia i zawarli z Gminą Czerwieńsk stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu;

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029**

§ 12. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza POMAK Sp. z o.o. w Czerwieńsku.

2. POMAK Sp. z o.o. w Czerwieńsku podejmuje działania związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk oraz prowadzi i nadzoruje procesy inwestycyjne dotyczące remontów i modernizacji zasobu komunalnego.

3. Obowiązkiem Gminy Czerwieńsk w latach 2025 -2029, będzie sprawowanie kontroli nad realizacją zadań wynikających z zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk zarówno od strony finansowej jak i rzeczowej.

4. Wśród działań mających na celu poprawę zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk wyróżnia się konieczność cyklicznego sprawdzania jakości usług świadczonych przez zarządcę zasobu komunalnego.

5. W latach 2025-2029 Gmina Czerwieńsk nie przewiduje zmiany zarządcy zasobu komunalnego.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029**

§ 13. 1. Głównymi źródłami finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 będą:

1) wpływy czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych;

2) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności.

2. Zakłada się utrzymanie wskaźnika ściągalskości czynszów na poziomie 80-85%.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Tabela nr 7 Planowane wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i oraz z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk w latach 2025-2029.

Rodzaj wpływy	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z tytułu czynszu	260 380,00	369 888,00	365 112,00	355 902,00	344 112,00
Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności	200 000,00	150 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Odsetki	2 799,09	3 976,30	3 924,95	3 836,43	3 699,20
Ogółem	463 179,09	523 864,30	569 036,95	559 738,43	547 811,20

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 Czerwieńsk, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Czerwieńsk jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 14. 1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania budynków w należytym stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
- d) koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- e) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- f) koszty naprawy przyłączy sieciowych,

- g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
- h) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- i) koszty dezynfekcji i deratyzacji.

2) Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

3) Koszty wynagrodzenia zarządców.

4) Koszty zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

5) Zaliczki na fundusz remontowy.

6) Koszty związane z pokryciem zaległości czynszowych lub wpłaty zaliczek na poczet zabezpieczenia płynności w związku z występującymi zaległościami czynszowymi na zasobach komunalnych.

7) Odszkodowania za niedostarczenie przez gminę lokalu zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi.

8) Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

9) Zasądzone lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobie mieszkaniowym (umorzono postępowania egzekucyjne).

10) Koszty budowy mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk.

2. 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 Czerwieńsk, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Czerwieńsk jest jednym ze współwłaścicieli przedstawiają się następująco:

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach w zł				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji	30 000,00	40 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Koszty administracji i zarządu nieruchomością wspólną	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Koszty remontów i modernizacji	50 000,00	70 000,00	90 000,00	70 000,00	80 000,00

§ 15. 1. Wysokość kosztów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy Czerwieńsk oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Wydatki inwestycyjne związane są z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwieńsk poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

3. Na lata 2025-2029 zaplanowane zostały prace związane z budową nowego budynku wielomieszkaniowego przy ul. Akacjowej w Czerwieńsku. Rozpoczęcie jego budowy planowana jest w latach 2028-2029.

4. Koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:

- 1) 2025 r. – 0,00 zł
- 2) 2026 r. – 0,00 zł
- 3) 2027 r. – 2.125.000,00 zł
- 4) 2028 r. – 6.375.000,00 zł
- 5) 2029 r. – 0,00 zł

5. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczane będą głównie na: wymianie połąci dachowej i elementów konstrukcyjnych dachu, modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych i wodociągowych, modernizację elewacji budynków i zagospodarowanie terenów wokół budynków.

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk na lata 2025-2029**

§ 16. W celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:

- 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednie i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów;
 - b) udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty czy odroczenia terminu zapłaty należności;
- 2) podejmowaniu działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem
- 3) regulowanie tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
- 4) podejmowaniu działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.
- 5) nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Czerwieńsk na lata 2025-2029, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców;
- 6) sprzedaż lokali na zasadach określonych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 10.**Postanowienia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Czerwieńsku
Magdalena Waśkowiak - Bogdanowicz