



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 17 marca 2025 r.

Poz. 647

UCHWAŁA NR XI/70/25 RADY GMINY ŻAGAŃ

z dnia 19 lutego 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz 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 2023r., poz. 725) Rada Gminy Żagań uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żagań
Paweł Lipski

**Załącznik
do uchwały Nr XI/70/25
Rady Gminy Żagań
z dnia 19 lutego 2025r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2025 – 2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2025 – 2029 określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żagań w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żagań stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Żagań oraz w budynkach będących przedmiotem współwłasności.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024r. mieszkaniowy zasób Gminy Żagań, tworzy 12 budynków z tego:

1) 8 budynków stanowiących własność Gminy Żagań, w których znajduje się 25 lokali mieszkalnych, w tym 3 lokale w ramach najmu socjalnego lokalu;

2) 4 budynki będące przedmiotem współwłasności, w których zlokalizowanych jest 12 lokali mieszkalnych.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Żagań oraz stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny lokali	Rok budowy
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Żagań					
1.	Chrobrów 6B	6	230,86	dostateczny	przed 1945 r.
2.	Jelenin 58	2	98,50	dobry	przed 1945 r.
3.	Łozy 30	2	124,69	dobry	przed 1945 r.
4.	Łozy 16	3	83,40	dobry	przed 1945 r.
5.	Pożarów 15	4	250,06	dobry	przed 1945 r.
6.	Rudawica 24	4	159,43	dobry	przed 1945 r.
7.	Tomaszowo – ul. Boczna nr 1A, nr 1B	2	153,39	bardzo dobry	2022
8.	Tomaszowo – ul. Środkowa nr 5, nr 6	2	153,39	bardzo dobry	2022
RAZEM:		25	1 253,72		
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Żagań					
9.	Bożnów 1	4	215,66	dobry	przed 1945 r.
10.	Bożnów 111	2	140,23	dostateczny	przed 1945 r.
11.	Bukowina Bobrzańska	2	70,60	dobry	Przed 1945 r.
12.	Jelenin 135	4	284,40	dobry	przed 1945 r.
RAZEM:		12	710,89		
Ogółem:	12	37	1 964,61		

3. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy wskazuje, że lokale te są w dobrym stanie technicznym. Prognozuje się utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali i budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonej, nadających się do zamieszkania.

4. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się budowy bezpośrednio przez gminę nowych budynków mieszkaniowych, natomiast zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez:

1) pozyskanie 6 nowych lokali mieszkalnych w trybie zmiany sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Żagań, na cele mieszkaniowe;

2) zmniejszenie liczby lokali umiejscowionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy poprzez sprzedaż 12 lokali.

5. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Lata	Ilość lokali mieszkalnych
1.	2025	37
2.	2026	35
3.	2027	31
4.	2028	29
5.	2029	31

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. W zależności od możliwości finansowych Gminy Żagań, oraz z możliwości pozyskania przez Gminę Żagań zewnętrznych środków finansowych, w każdym roku budżetowym należy przewidzieć (wyodrębnić/zabezpieczyć) środki finansowe na remonty i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych.

3. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest i będzie kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków remontów bieżących.

4. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali określane będą na bieżąco głównie w oparciu o aktualne wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów realizowanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725, 843).

5. Wykonane remonty i modernizacje, w okresie objętym niniejszym planem, winny pozwolić na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonemu, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków i lokali.

6. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2025 - 2029 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rok	Lokalizacja	Zakres remontów i modernizacji w budynkach i lokalach mieszkalnych
1.	2025	Pożarów 15	Remont/przebudowa lokalu nr 2 oraz klatki schodowej w budynku Remonty bieżące
2.	2026	Chrobrów 6B Rudawica 24	Budowa przydomowej oczyszczalni Remont budynku Remont lokalu nr 2 Remonty bieżące lokali i budynków
3.	2027	Chrobrów 6B Chrobrów 6B/2	Remont i malowanie klatki schodowej i korytarzy. Remont lokalu mieszkalnego. Remonty bieżące lokali i budynków
4.	2028	Jelenin 58	Uzupełnienie/remont pokrycia dachowego. Ocieplenie ściany szczytowej budynku. Remonty bieżące lokali i budynków

5.	2029	Łoży 30 Łoży 16	Uzupełnienie/remont pokrycia dachowego i obróbki blacharskiej. Remonty bieżące lokali i budynków
----	------	--------------------	---

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.) i uchwały nr VIII/49/11 z dnia 25 maja 2011r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań oraz uchwał o wysokości bonifikaty od sprzedaży lokali, podejmowanych indywidualnie do każdego lokalu.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2025	Bukowina Bobrzańska nr 2/1 i nr 2/3
2026	Jelenin nr 135/1, nr 135/3, nr 135/5 i nr 135/7
2027	Bożnów 111 – 2 lokale
2028	Bożnów nr 1/9 i nr 1/10
2029	Bożnów nr 1/2 i nr 1/11

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do zbilansowania wpływów z czynszów z wydatkami na bieżącą eksploatację i remonty, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę bazową czynszu za najem lokali określa Wójt Gminy Żagań w drodze zarządzenia.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – obniżka o 10%;

2) lokal bez w.c. – obniżka o 10%;

3) lokal bez łazienki – obniżka o 10%;

4) położenie lokalu na parterze – obniżka o 2%.

5. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) lokal wyposażony w w.c. – podwyżka o 5%;

2) lokal wyposażony w łazienkę – podwyżka o 5%;

3) lokal wyposażony w w.c. i łazienkę – podwyżka o 10%;

4) lokal położony na I piętrze – podwyżka o 2%;

5) lokal w budynku oddanym do użytkowania po 2021r. – podwyżka o 50%.

6. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących czynników obniżających i podwyższających.

7. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

8. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

9. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu w okresie realizowania programu, w celu przeznaczania uzyskanych z tego tytułu dochodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych, na warunkach wynikających z art. 8a ustawy.

10. Na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony czynsz może zostać obniżony po spełnieniu przez najemców następujących warunków:

1) średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie może przekraczać:

a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2) przedstawienie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

3) obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

a) posiadającego zawartą umowę najmu socjalnego lokalu albo korzystającego z pomieszczenia tymczasowego,

b) korzystającego z dodatku mieszkaniowego,

c) w przypadku najemcy zalegającego z zapłatą należności czynszowych, które nie są regulowane.

11. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżenie czynszu, obniżony czynsz obowiązuje przez okres 12 miesięcy począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.

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

§ 6. 1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań wykonuje Wójt Gminy Żagań.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na utrzymaniu, a tam gdzie zachodzi taka konieczność, naprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, jak również na uzasadnionym inwestowaniu w te nieruchomości.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega również na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

4. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom, a lokale wolne w drodze przetargu.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 będą:

1) wpływy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne;

2) wpływy z innych opłat za używanie lokalu;

3) wpływy z opłat niezależnych od właściciela;

4) inne środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne.

Tabela nr 5. Przewidywane dochody na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Dochody ogółem (w zł)	140 000	150 000	160 000	170 000	180 000

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w latach 2025-2029, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 8. 1. Wydatki bieżące na pokrycie remontów i modernizacji mieszkań oraz budynków będą corocznie określone w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb gminy.

2. Planowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Lp.	Rodzaj wydatków	Wysokość wydatków w zł. w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	41 360,00	42 000,00	42 500,00	42 800,00	43 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	100 000,00	200 000,00	70 000,00	50 000,00	80 000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	164 000,00	150 000,00	-	80 000,00	-
4.	Inne źródła finansowania	W zależności od uruchomionych środków	W zależności od uruchomionych środków	W zależności od uruchomionych środków	W zależności od uruchomionych środków	W zależności od uruchomionych środków
Razem:		305 360,00	392 000,00	112 500,00	172 800,00	123 000,00

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

§ 9. 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem gmina będzie dążyć do:

1) preferencyjnej sprzedaży wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem aktualnych bonifikat;

2) zamian lokali pomiędzy najemcami;

3) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;

4) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;

5) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

6) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkających a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat;

7) umożliwienia lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu;

8) dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

2. Gmina będzie kontynuować możliwość oddłużania lokali mieszkalnych, wdrażając nowe programy ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy.